



Velkommen til

Vinkelgata 12
4307 Sandnes

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Vinkelgata 12
4307 Sandnes

Stor familiebolig med sjøutsikt, 4 soverom og flotte utearealer. Sentral beliggenhet med gangavstand til sentrum.

Velkommen til Vinkelgata 12, en innholdsrik enebolig over 3 plan. Mulighetene er mange, og boligen har en innredet kjellerdel m/bad, stue og kjøkken (ikke byggemeldt). Høyt plassert i terrenget får boligen fin utsikt mot sjøen, og huset har en barnev. beliggenhet nær skoler, idrettsanlegg og sentrumsfasiliteter. Et flott uteområde innbyr til hygge, inkl. en stor terrasse i forlengelse av stuen. Bilen parkeres i en steinlagt innkjørsel.

Stuen er romslig med peis, varmepumpe og godt lysinnslipp, mens et stort kjøkken har egen spiseplass, mye oppbevaring og dels integrerte hvitevarer. Det er toalett i alle etg, og boligen har et separat vaskerom med egen praktisk utgang. Øverst finner man en loftstue for ekstra fleksibilitet, og med fire soverom er det god plass til familier med flere barn.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 500 000
Omkostninger*	kr	138 590
Totalpris inkl. omk.	kr	5 638 590
BRA/BRA-I		240/230 m ²
Ant. sov.		4
Tomteareal		ca. 395 m ²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1940 ombygd 1983
Energimerking		

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Åse Gry Andreassen
Eiendomsmegler

908 38 280
ase.gry.andreassen@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	5 500 000
Omkostninger*	kr	138 590
Totalpris inkl. omk.	kr	5 638 590

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 137 500

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 138 590

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 15 700 – 18 500 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 18 986 pr. år for 2025

I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden er stipulert basert på opplysninger fra kommunen og kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse

Gnr. 111, bnr. 1093 i Sandnes kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

Enebolig:

BRA-i: 230 m2

BRA-e: 10 m2

BRA total: 240 m2

Kjeller

BRA-i: 81 m2.

BRA-e: 10 m2.

1. etasje

BRA-i: 91 m2.

TBA: 31 m2.

2. etasje

BRA-i: 58 m2.

TBA: 7 m2.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte

tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

4

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

Opp til huset har tomten en steinlagt innkjørsel for parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Tomt

Tomteareal er 395 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er strålende, nær sjøen, sentrum og en rekke aktiviteter. Boligen ligger høyt til i skrått terreng, noe som gir en fri, åpen følelse i tillegg til god utsikt mot fjorden. Innkjørselen er opparbeidet med belegningsstein, og tomten har flotte bed med trær, busker og diverse beplantning. En lyktestolpe gir stemningsfull belysning, og innkjørselen glir sømløst over i en steinlagt uteplass ved inngangen.

Uterommet består av skifer og oppleves godt skjermet. Sommerdagene forlenges av en koselig utepeis i hjørnet. Stuen har utgang til en herlig terrasse, med belysning, sjøutsikt og et areal på ca. 31 kvm. Størrelsen gir flere soner for ulikt bruk, og terrassen innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder. Utenfor hovedsoverommet i 2. etasje har boligen en overbygd balkong på ca. 7 kvm. Her finner man enkelt roen mens man skuer utover havet.

Tomten er noe opparbeidet utover grensene mot Roald Amundsens gate. Se vedlagte karter.

Byggeår

1940 ombygd/påbygd 1983

Innhold

1. etasje: BRA-i: Stue, kjøkken, gang, soverom, vaskerom, toalettrom.

2. etasje: Loftstue, bad, 3 soverom.

Kott på loft har ikke målbare arealer.

Underetasje: BRA-i: Vindfang, gang, 3 boder, stue/kjøkken, hobbyrom, bad. BRA-e: Utvendig bod.

Kjelleren er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjenning er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få

godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet i kjelleren er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

Standard

Vindfang

Velkommen inn i et fleksibelt familiehjem med stort potensial for de nye eierne. Inngangen er overbygd, og vel inne har boligen et vindfang med flislagt gulv, stripe tapet og hvitmalt brystningspanel. Gulvflisene fortsetter inn i en stor gang, der en egen garderobenisje har plassbygd hylle og stang for oppheng. Tilknyttet gangen finner man tre hendige boder for oppbevaring av yttertøy og diverse utstyr.

Kjøkken

Kjøkkenet er et flott samlingssted; lyst, åpent og romslig med adkomst fra både stuen og gangen. Det er god plass til spisebord, og selve kjøkkenet består av en funksjonell L-form med god skaplass og et dobbelt vitrineskap med tilhørende skuffer.

Innredningen har hvite, profilerte fronter, vinhyller, vitrinedører, dobbel oppvaskkum og benkeplate av stein. Over benken er det belysning og lysegrå fliser, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator med avtrekk ut. Opplegg for oppvaskmaskin er etablert, og integrert i innredningen finner man platetopp og stekeovn i høyskap.

Stue

Stuen er et romslig oppholdsrom, med fint lysinnslipp fra to sider og god møbleringsfrihet i vinkelløsning. Vinduene inkluderer et karnapp og en glassdør til terrassen. Om sommeren får man et stort ekstra areal i forlengelse av stuen.

Dagslyset suppleres ypperlig av spotter i taket, og parkett på gulvet kombineres med kremhvite vegger. Med både varmepumpe og oppmurt peis får man det lunt og godt i stuen. Rommet er naturlig inndelt i ulike soner, og utenfor kjøkkenet samles familien for hyggelige måltider rundt et langbord.

Loftstue

Øverst finner man en koselig stue, et ekstra oppholdsrom for lek, vennebesøk og avslapning. Her er det furugulv, panelvegger og skråhimling med ekstra takhøyde. Rommet er perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film.

Kjellerstue m/kjøkken

I kjelleretasjen har boligen en lys stue med åpen kjøkkenløsning og plass til flere sittegrupper. Kjøkkenet består av to parallelle seksjoner med glatte fronter, nedfelt oppvaskkum og laminert benkeplate. Hvite fliser er montert over den ene benken, og over kokesonen er en ventilator etablert med avtrekk ut.

Bad/wc/vaskerom

Planløsningen er praktisk, med toalett i alle etasjer. På hovedplanet har boligen et ekstra wc-rom og et eget vaskerom, mens to bad er plassert i henholdsvis kjelleren og 2. etasje. Badet oppe har hvite gulvfliser med varme, mens både veggene og skråtaket er kledd med lyseblå dekorfliser.

På badet er det toalett og åpent dusjhjørne. Den øvrige innredningen består av en stor servantbenk med hvite underskap, to matchende høyskap, to veggskap i samme stil og et speil med belysning over servanten. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler.

Badet nede har toalett, gulvfliser og åpent dusjhjørne. Veggene er kledd med høytrykkslaminerte plater. Baderomsinnredningen består av et speil og en enkel servant. Utenom toalettet har wc-rommet flislagt gulv og en enkel servant med tilhørende speil. Vaskerommet fungerer som en praktisk bi-inngang, innredet med gulvfliser, knagger og opplegg for vaskemaskin. Det er montert et benkeskap med nedfelt utslagsvask og tilhørende overskap.

Soverom og garderobe

Boligen har fire soverom, fordelt med ett i 1. etasje og tre sammen i 2. etasje. Hele fire soverom betyr mange valgmuligheter, og ved behov kan rommene brukes som kontor eller ekstra stue. I kjelleren har boligen et innredet rom med bad, som i dag benyttes som soverom.

Sammen med stuen og kjøkkenet kan rommet bli en fin gjeste-/ungdomsavdeling. Opppe har hovedsoverommet egen balkong, perfekt for rolige morgenstunder med kaffekoppen i hånda. Det er plass til dobbeltseng, og rommet har et garderobeskap med hvite fronter. Godt med ekstra lagringsplass finnes i tre kjellerboder.

Kort fortalt

- Innholdsrik enebolig over tre plan.
- Innredet kjeller m/bad og kjøkken (ikke byggegodkjent).
- Parkering i en steinlagt innkjørsel.
- Flott uteareal med fin beplantning.
- Høyt, med god utsikt mot fjorden.
- En herlig terrasse på ca. 31 kvm.
- Steinlagt uteplass ved inngangen.
- Overbygd balkong i andre etasje.
- Romslig kjøkken med spiseplass.
- Godt med oppbevaringsplass.
- Platetopp og stekeovn integrert.
- Koselig vinkelstue med ulike soner.
- Både varmepumpe og murt peis.
- Loftstue for ekstra fleksibilitet.
- Kjellerstue med kjøkkenløsning.
- To bad/wc, ett med varmekabler.
- Et gjestettoalett på hovedplanet.
- Vaskerom med praktisk utgang.
- Eneboligen har totalt fire soverom.
- Innredet rom i bruk som soverom.
- Lagringsplass i tre kjellerboder.

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

TG 3 store eller alvorlige avvik

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Rom Under Terreng

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell

Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell

TG 2 avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Overflater
Innvendig > Radon
Innvendig > Innvendige trapper
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et meget ettertraktet og barnevennlig boligområde på Lura/Trones i Sandnes kommune, på nordsiden av Sandnes sentrum. Sandnes er i vekst og sentrumsområdet har gått gjennom store endringer de senere år. Enkel adkomst til E39 sørger for kort reisevei til sentrum, Forus, Stavanger og Sola.

Fra boligen er det kun en kort sykkel tur til Sandnes stadion med idrettshall, fotballbane, treningssenter og svømmehall. Her finner du også fine turområder ved idylliske Gisketjern, som er hekkeplass for svaner om sommeren. Vinterstid blir det tilrettelagt for islek – når det er kaldt nok. Turveien rundt vannet har forbindelse til Ormaskogen.

Sandnes har ellers et meget godt aktivitetstilbud som favner bredt, med blant annet skateparker og klatrevegger. Rundeskogen, ved Lura kirke, byr på fine turtraseer som også passer for barnevogn. Det tar ca. 8 minutter å kjøre til Sandnes golfklubb som har et flott anlegg med 18-hulls golfbane i naturskjønne omgivelser. I Alsvik og Holmavika finner du populære badeplasser, og i 2018 ble det åpnet ny bystrand i Luravika, med deilig, finkornet sand.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi, Coop Extra og Rema 1000. Sistnevnte nås på ca. 12 minutter til fots. Det tar ikke lang tid å gå ned til Sandnes sentrum, hvor man finner kino og kulturhus, samt et godt utvalg av kafeer og restauranter.

Maxi, Norwegian Outlet og Kvadrat kjøpesenter ligger også godt innenfor rekkevidde. Nærmeste bussholdeplass er Østråtbanen, som ligger kun 3 minutter unna. Det tar ca. 17 minutter å gå til togstasjonen i sentrum.

Ved å benytte bil tar det ca. 6 min til Forus, 20 min til Ålgård, 17 min til Stavanger og 17 min til Stavanger lufthavn Sola. Fra boligen er det ca. 18 minutters gange til både Trones barneskole og Giske ungdomsskole. Vågen videregående skole ligger i sentrum. Sandnes har flere videregående skoler rundt sentrum, i tillegg til frisørskole og VID vitenskapelige høyskole.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner og nedløp i plast. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler. Lukket takkonstruksjon i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass. Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater. Terrassegulv i tre.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det foreligger synsforretning datert 14.10.1941. Det foreligger også byggetillatelse for tilbygg og ombygging av boligen datert 25.01.83, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Bad i 2. etasje er noe utvidet i forhold til opprinnelige tegninger.

Terrasse med bod under er oppført uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjenning er gitt. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks krav om riving eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Brukstillatelse/ferdigattest er datert

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner, varmepumpe i stuen og gulvvarme på badet i 2. etasje, i gulv i stue og bad i u.etg. For vedfyring har stuen en peis med innsats.

Ventilasjonen er naturlig, kombinert med avtrekk fra begge kjøkken. Varmtvannstanken rommer ca. 300 liter.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømvikten Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd F.

Adgang til utleie

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Kopi av situasjonskart, målebrev,

reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

I henhold til kommuneplanen ligger hele eller deler av eiendommen i følgende hensynsoner:

H310 - Ras- og skredfare

H190 - Andre sikringsoner - Restriksjoner for Stavanger Lufthavn

H220 - Gul støysone - T-1442

H210 - Rød støysone - T-1442

Følgende kommune- og reguleringsplan er gjeldende:

Kommuneplan:

PlanID 202005 - Kommuneplan for Sandnes

Reguleringsplan:

PlanID 5101 - Sandnes byplan

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Kommunen opplyser videre at private avløpsledninger ikke er separert. Kjøper må påregne at det vil komme krav om separering.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 1 360 630 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 5 442 519 for 2023.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Terje Hatteland
Ruth Caspara Hatteland

Heftelser

1939/4680-2/43 12.09.1939 Registrering av grunn.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon* 1,10% (forutsatt salgssum 5.500.000), kr 60.500

Markedspakke, kr 20.900

Oppgjørshonorar*, kr 7.900

Tilretteleggingshonorar, kr 12.900

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4.950

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3.501

Totalt, kr 111.196

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10.000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Torbjørn Madland den 12.11.2025.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven.

Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder.

Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.600,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 4.600,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalt er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

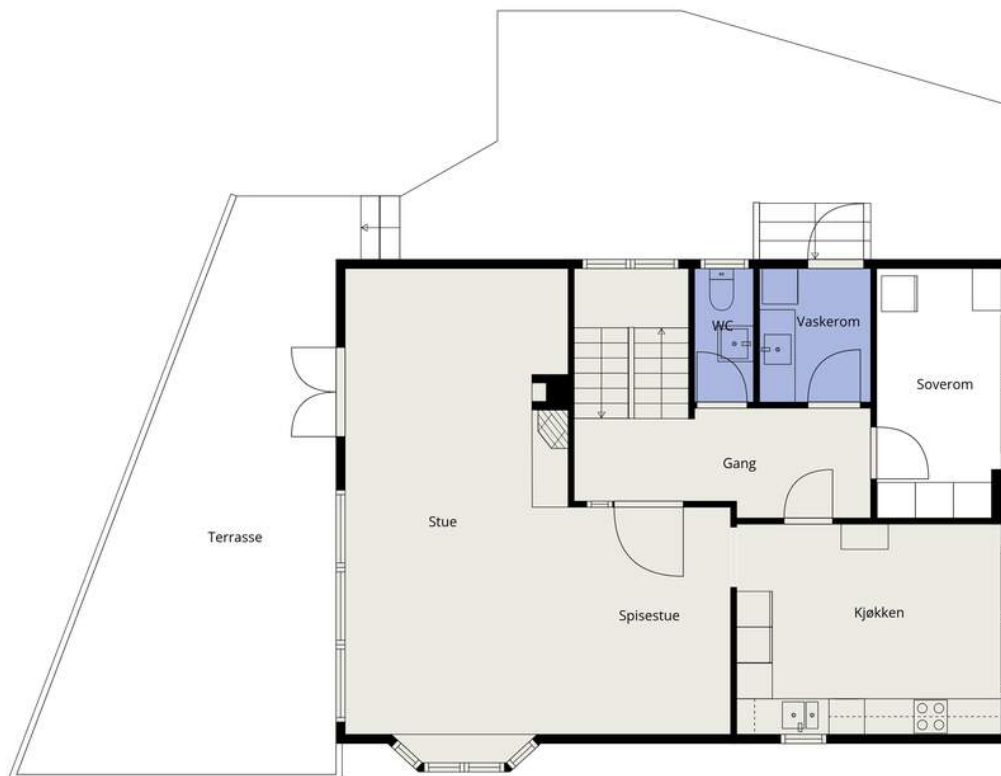
Ansvarlig megler

Åse Gry Andreassen
Eiendomsmegler
Telefon: 908 38 280
E-post: ase.gry.andreassen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sandnes
Elvegata 23
4306 SANDNES
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Kjøkkenet er et flott samlingssted; lyst, åpent og romslig med adkomst fra både stuen og gangen.



Her er det god plass til spisebord



Selve kjøkkenet består av en funksjonell L-form med god skaplass og et dobbelt vitrineskap med tilhørende skuffer.



Stuen er naturlig inndelt i ulike soner, og utenfor kjøkkenet samles familien for hyggelige måltider rundt et langbord.





Stuen er et romslig oppholdsrom, med fint lysinnslipp fra to sider og god møbleringfrihet i vinkelløsning.





Med både varmepumpe og oppmurt peis får man det lunt og godt i stuen.



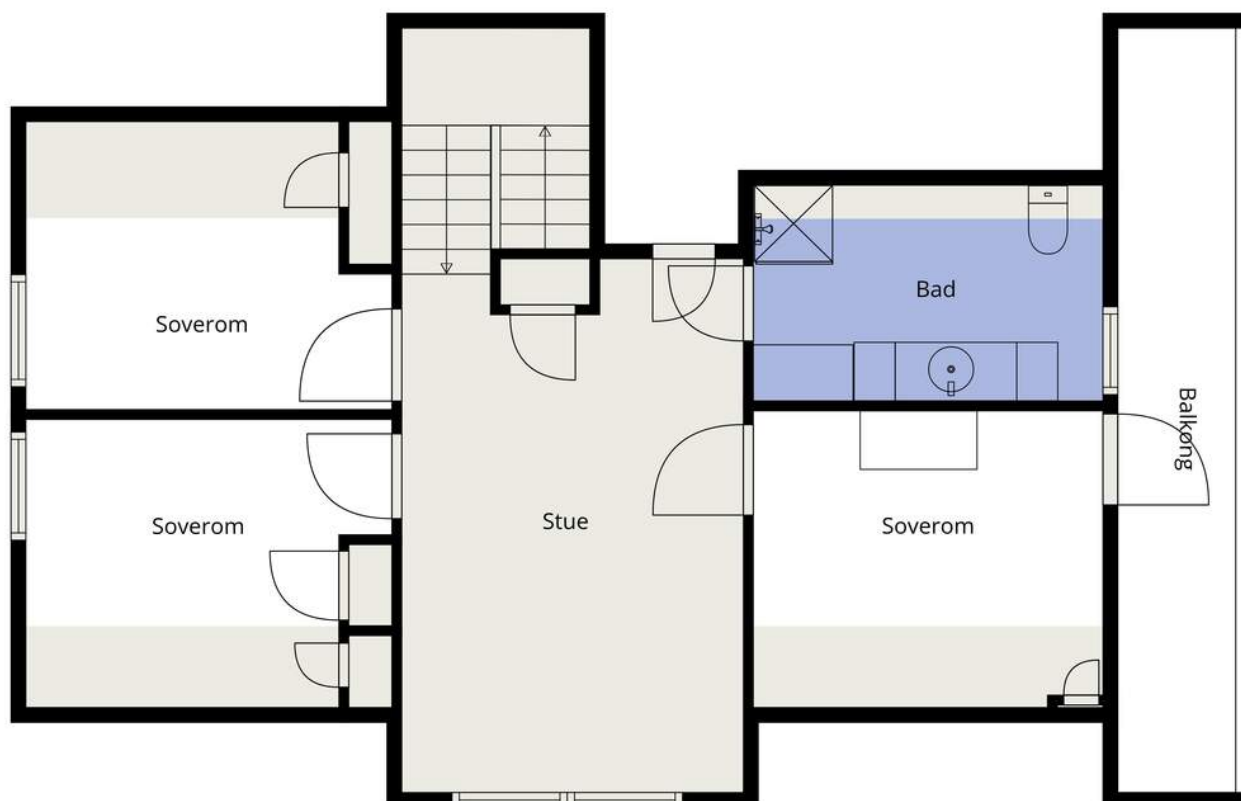
Vinduene inkluderer et karnapp og en glassdør til terrassen.



Vaskerommet fungerer som en praktisk bi-inngang, innredet med gulvfliser, knagger og opplegg for vaskemaskin.



Utenom toalettet har wc-rommet flislagt gulv og en enkel servant med tilhørende speil.



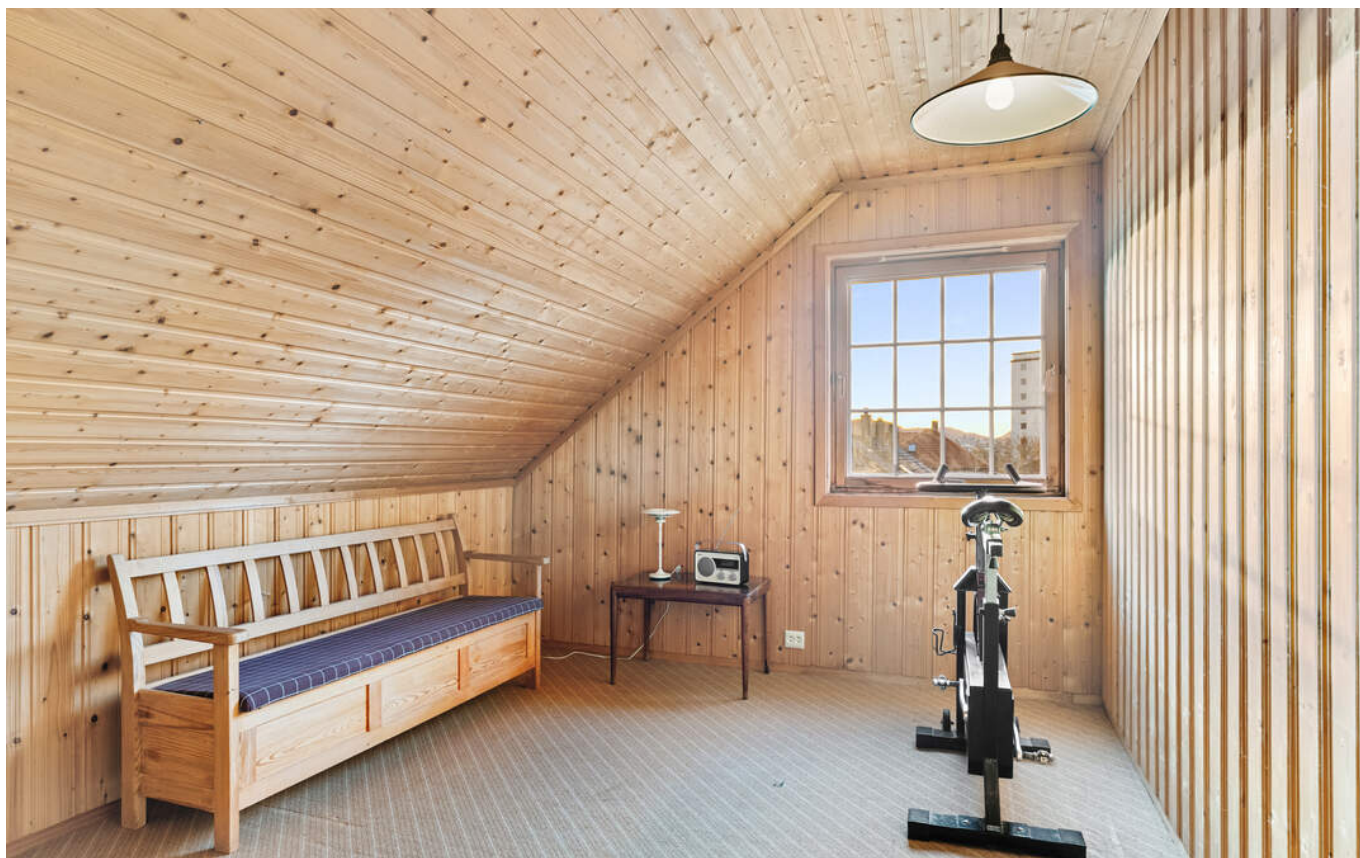
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Øverst finner man en koselig stue, et ekstra oppholdsrom for lek, vennebesøk og avslapning. Her er det furugulv, panelvegger og skråhimling med ekstra takhøyde.



Hovedsoverom med utgang til luftebalkong.



Soverom 2

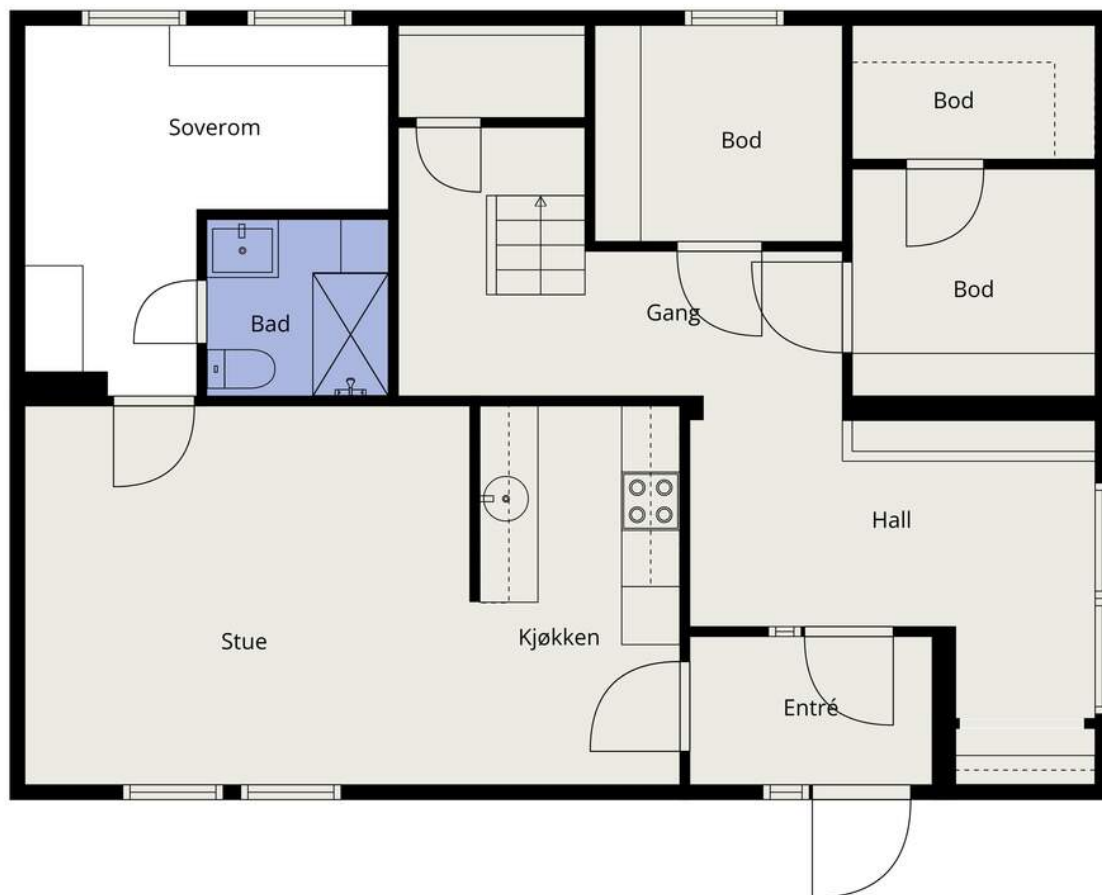


Soverom 3



Badet oppe har hvite gulvfliser med varme, mens både veggene og skråtaket er kledd med lyseblå dekorfliser.





Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



I kjelleretasjen har boligen en lys stue med åpen kjøkkenløsning og plass til flere sittegrupper. Kjøkkenet består av to parallelle seksjoner med glatte fronter, nedfelt oppvaskkum og laminert benkeplate. Hvite fliser er montert over den ene benken, og over kokesonen er en ventilator etablert med avtrekk ut.





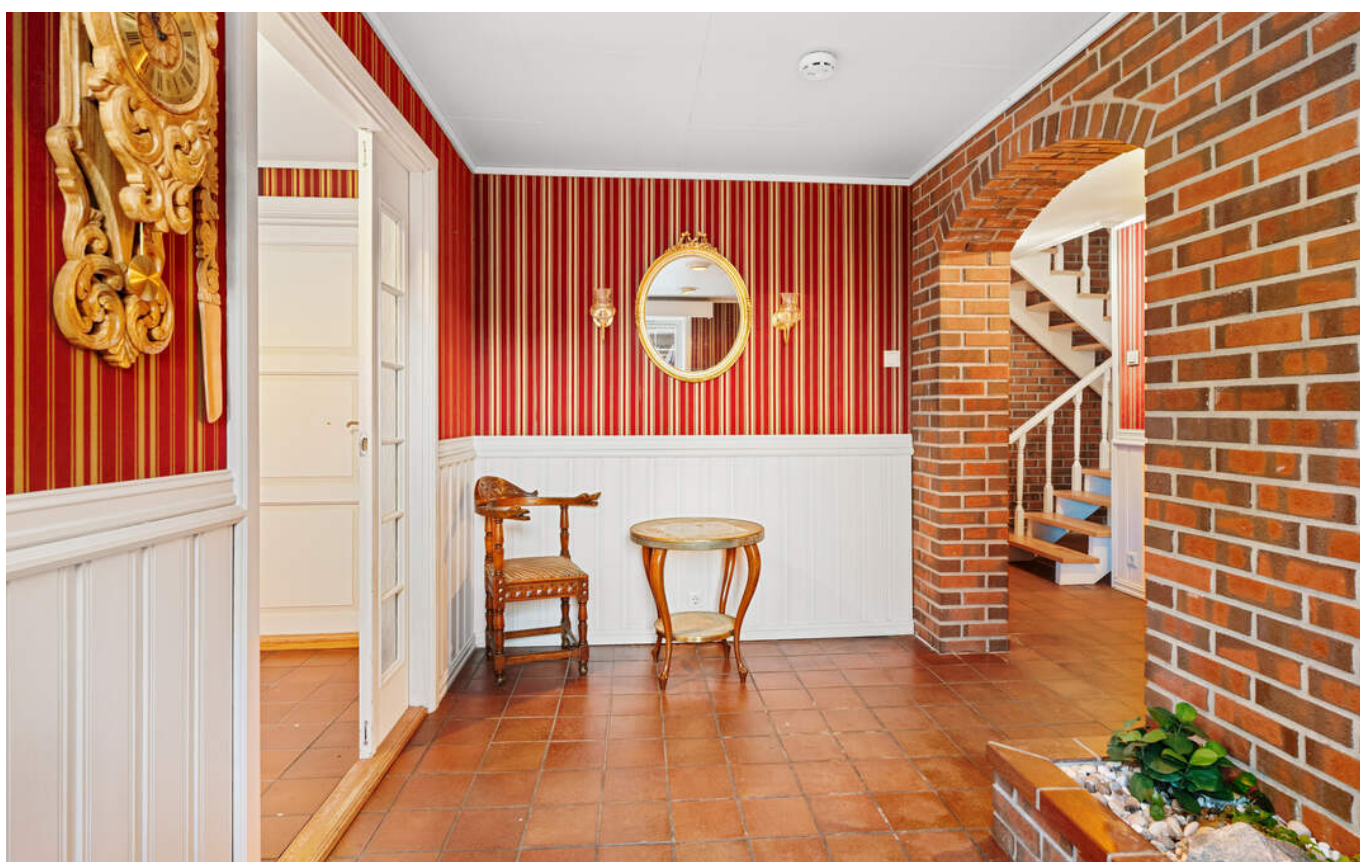
Bad



Innredet rom



Inngangen er overbygd, og vel inne har boligen et vindfang med flislagt gulv, stripete tapet og hvitmalt brystningspanel. Gulvflisene fortsetter inn i en stor gang, der en egen garderobenisje har plassbygd hylle og stang for oppheng. Tilknyttet gangen finner man tre hendige boder for oppbevaring av yttertøy og diverse utstyr.



VINKELGATA 12

Nabolaget Trones/Altona - vurdert av 83 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



OFFENTLIG TRANSPORT

K. M. Sørensens gate	1 min
Linje 6, 21, 42, X60, N84	0.1 km
Sandnes sentrum stasjon	16 min
Linje F5, L5	1.4 km
Stavanger Sola	16 min
Stavanger stasjon	16 min
Linje F5, L5	13.7 km

SKOLER

Trones skole (1-7 kl.)	16 min
432 elever, 26 klasser	1.3 km
Lura skole (1-7 kl.)	19 min
317 elever, 21 klasser	1.6 km
Smeaheia skole (1-7 kl.)	20 min
351 elever, 30 klasser	1.7 km
Giske ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min
460 elever, 32 klasser	1.2 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.)	20 min
180 elever, 6 klasser	1.6 km
Akademiet vgs. Sandnes	18 min
286 elever	1.6 km
Sandnes videregående skole	20 min
588 elever, 21 klasser	1.6 km



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 81/100



KVALITET PÅ SKOLENE

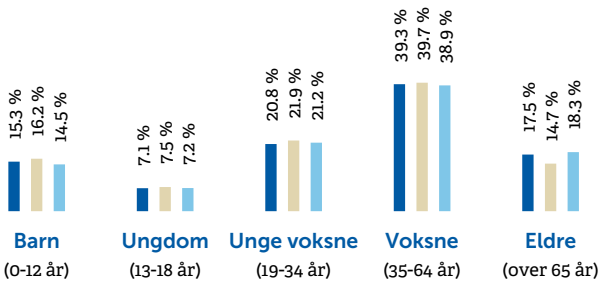
Bra 69/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Trones/Altona	1 908	867
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Varatun barnehage (1-5 år)	10 min
107 barn	0.8 km
Langgata barnehage (1-5 år)	11 min
102 barn	1 km
Varatun bhg. - Varatunhagen (1-5 år)	13 min
90 barn	1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Varatun	8 min
Kiwi Lura	14 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Buss



STØYNIVÅET
Lite støynivå 84/100



GATEPARKERING
Lett 82/100



KOLLEKTIVTILBUD
Veldig bra 79/100

SPORT

- 

Lysemarka balløkke
Ballspill

6 min 

0.5 km
- 

Gamleverket - balløkke
Ballspill

6 min 

0.5 km
- 

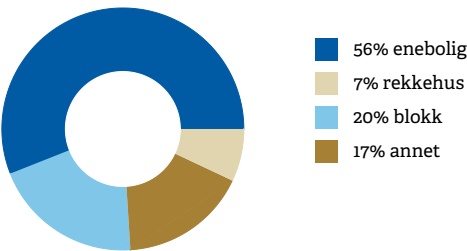
Robust Trening Sandnes

14 min 
- 

InterPadel Sandnes

16 min 

BOLIGMASSE



” «Nært alt (skole, butikk, kollektivtransport, etc.)»
Sitat fra en lokalkjent

VARER/TJENESTER

- 

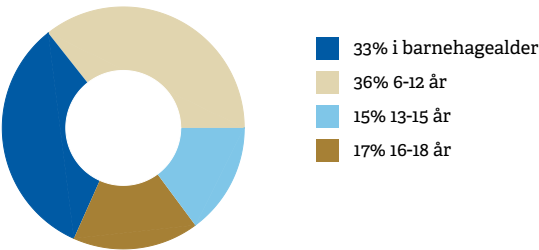
AMFI Vågen

17 min 
- 

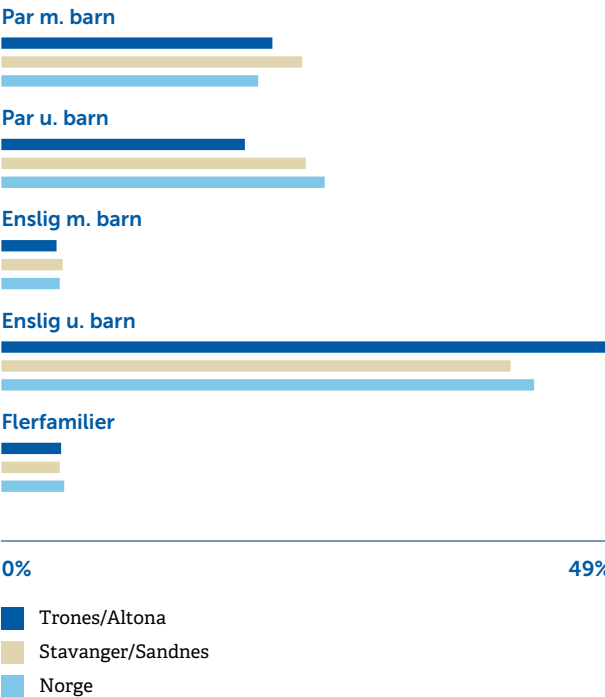
Vitusapotek Symra

17 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

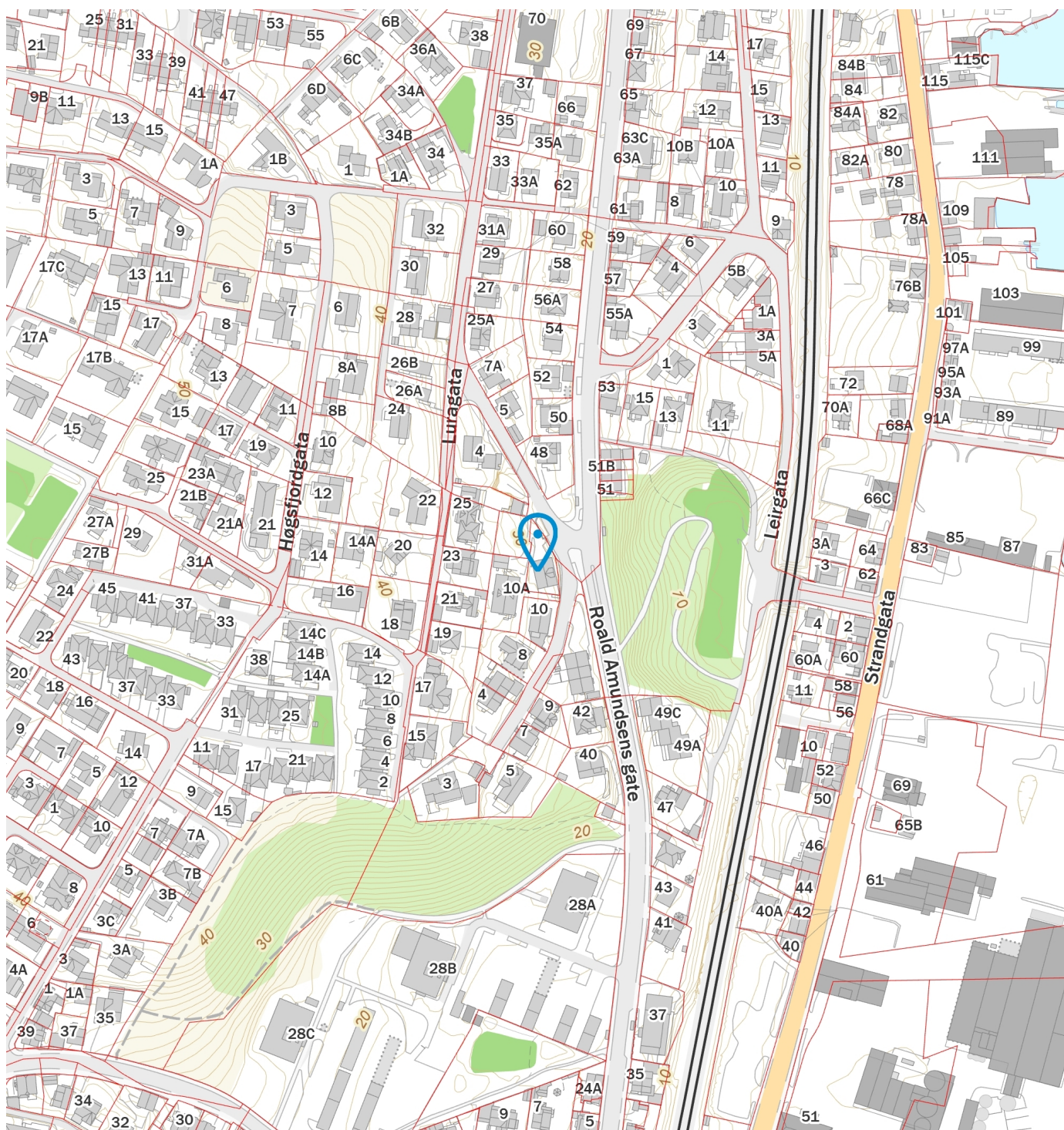


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.





Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Terje Hatteland

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 1982
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vinkelgata 12

4307 Sandnes

1108-111/1093/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

har manglet takhatt på pipen, er fikset i 2017

Vannlekkasjer på kjøkkenet fra oppvaskmaskin. Engangstilfelle

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Gann blikk

Beskrivelse av arbeidet: satt på takhatt på pipen

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

vanninntrengning på de to soverommene som er vendt sørover i 3etg

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Laget større bod under terrasse til å oppbevare sommermøbler og uteredsaker. Ny takpapp ble lagt over boden under terrassen. Arbeidet ble utført av et taktekkerfirma.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Mindre skjevhetet i gulvene.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Ja

Drenering er utskiftet i forbindelse med ombyggingen

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1984

Firmanavn: Signund Lothe

Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering ved ombygging i 83-84.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1984

Firmanavn: Simund Lothe

Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering ved ombygging i 83-84.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Ja

Fukt i to vinduer mot sør i tredje etasjer - er allerede nevnt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Ja

Måtte skifte et rør i avløpskummen

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: Mellemstrand

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av rør.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1984

Firmanavn: sigmund Lothe

Beskrivelse av arbeidet: la opp alt som hadde med sanitær anlegg, kloakk og drenering

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Ja

utbedret med takhatt i 2017

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Gann Blikk

Beskrivelse av arbeidet: utbedret med takhatt

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1983

Beskrivelse av arbeidet: Bygget peis og pipe

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

hus bygget i 1938

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

1982 ble store deler av huset ombygd

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ombygd under mbyggingen i 1982-1984

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Ja

Hus og tegninger er godkjent av kommunen

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Ja

Huset har en leilighet

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ Ja

Branntilsynet har godkjent det er to rømningsveier tilknyttet leiligheten

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

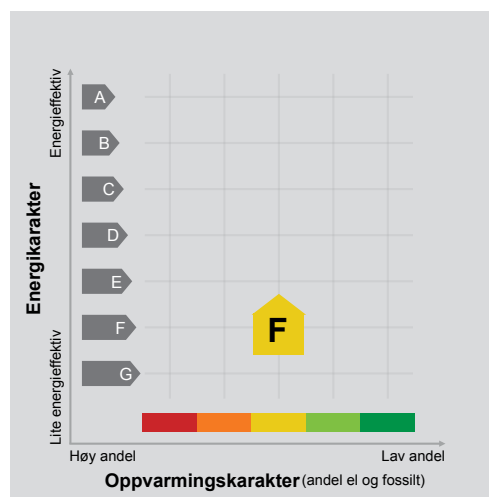
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse	Vinkelgata 12
Postnummer	4307
Sted	SANDNES
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	111
Bruksnummer	1093
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	9108157
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-191437
Dato	19.11.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

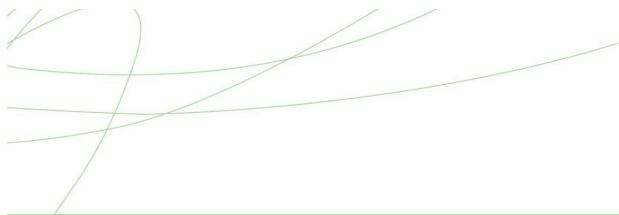
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

- **Vask med fulle maskiner**
- **Etterisolering av yttervegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.



Vedlegg: Energiattest



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1983
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 230
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk



Vedlegg: Energiattest



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

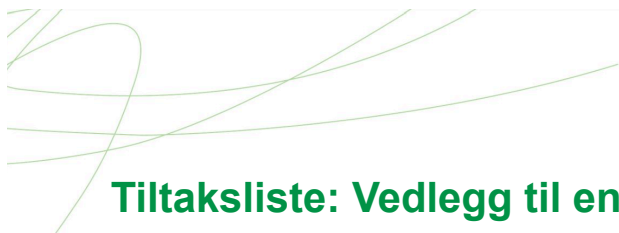
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Bygningsmessige tiltak

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 14: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og stoppe av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tilstandsrapport

📍 Vinkelgata 12, 4307 SANDNES

📖 SANDNES kommune

gnr. 111, bnr. 1093

Sum areal alle bygg: BRA: 240 m² BRA-i: 230 m²



Befaringsdato: 12.11.2025

Rapportdato: 19.11.2025

Oppdragsnr.: 11348-2144

Referansenummer: ZY1665

Autorisert foretak: A-TAX AS

Sertifisert Takstingeniør: Torbjørn Madland

Vår ref: 20253117



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Vedlegg: Takstrapport



Rapportansvarlig



Torbjørn Madland
Uavhengig Takstingeniør
tm@a-tax.no
414 50 862

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Vinkelgata 12, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1093
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Beskrivelse av eiendommen

Bygning opprinnelig oppført i 1939/1940, som ble omfattende ombygd og oppgradert i 1983.

Boligen er i hovedsak som fra 80-tallet, med tilstandsmerknings som har grunnlag i alder, bruksslitasje, konstruksjon og utførelse.

Bygningen er imidlertid blitt noen år siden den gang, og det må av den grunn påregnes vedlikehold og oppgraderinger for å imøtekomme krav til dagens standard.

Opplysninger om vedlikehold og oppgraderinger som fremkommer i rapporten er opplysninger gitt av selgere eller selgernes representanter.

Enebolig - Byggeår: 1940

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner og nedløp i plast.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.

Lukket takkonstruksjon i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass.

Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

terrassegulv i tre, delvis på betongdekke og beleggt ifølge eiers representant.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, fliser, parkett og tepper.

Tapet, trepaneler og malte plater på vegger.

Himlingsplater og trepaneler i tak.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.

Boligen har malt tretrapp med parkett i trinn.

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad underetasje

Bad fra 80-tallet, vurdert iht. byggeforskrifter fra før 1997.

Fliser på gulv og høytrykkslaminerte plater på vegger.

Toalett og servant.

Vaskerom 1. etasje

Vaskerom fra 80-tallet, vurdert iht. byggeforskrifter fra før 1997.

Fliser på gulv og tapet på vegger.

Belegg som membran under fliser.

Naturlig ventilasjon.

Bad Loft

Bad fra 80-tallet, vurdert iht. byggeforskrifter fra før 1997.

Fliser gulv og vegger.

Innredning med servant, toalett og dusjvegg i plast.

Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1. etasje

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplater i laminert spon og stein.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Underetasje

Eldre kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Fliser gulv og tapet på vegget.

Toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Elektrisk anlegg i hovedsak fra 80-tallet.

Boligen har røykvarslere og håndholdt slukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/fyllmasser iht. geologiske kart fra NGU.

Drenering fra 80-tallet.

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, stein og murstein.

Forstøtningsmurer er av betong.

Eiendommen er etablert i skrått terreng, med terrasser, steinlagte stier og bed/grøntområder omliggende boligen.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Kilde: Sandnes Kommune.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Underetasje:

Bad i underetasje fremkommer ikke på tegninger.

Stue/kjøkken i underetasje er omtalt som hobbyrom på tegninger.

Loft:

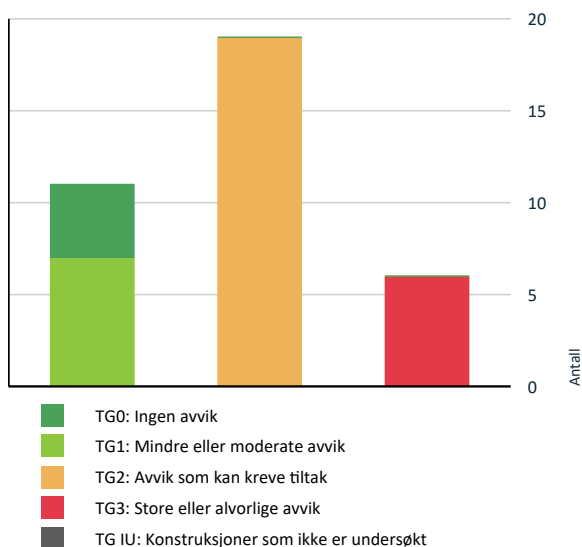
Bad på loft er bygget større enn hva som fremkommer på tegninger.

Vinkelgata 12, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1093
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

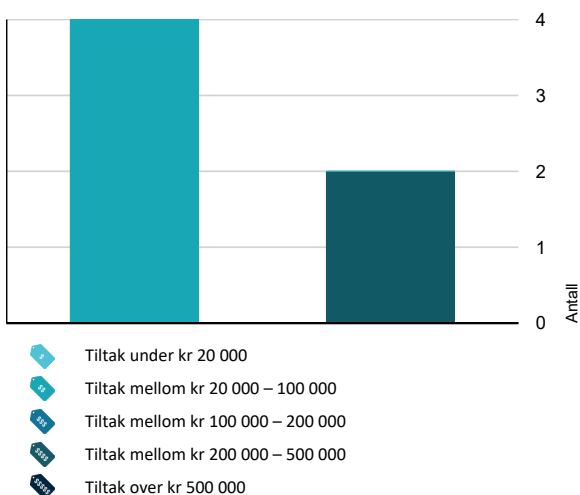
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Vinkelgata 12, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1093
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Sammendrag av boligens tilstand

- | | | |
|---|--|-----------------------------|
| ! | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg | Gå til side |
| ! | Tomteforhold > Fuksikring og drenering | Gå til side |
| ! | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |
| ! | Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom | Gå til side |
| ! | Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon | Gå til side |

Vinkelgata 12, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1093
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport

ENEBOILIG

Byggeår

1940

Kommentar

Byggeår satt med utgangspunkt i byggetillatelse gitt i mai 1939.

Anvendelse

Helårsbolig.

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1983

Ombygging

Bygningen ble omfattende ombygd og modernisert.

UTVENDIG

! TG 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein, besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekkning og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskifting av taktekkning nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Taket er tekket med betongtakstein fra 80-tallet. Med mosedannelser i overflater.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor ferdsel foregår vintertid.



Det er ikke montert snøfangere på tak

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utvendig kledning fra 80-tallet, med tegn til vær og aldringsslitassjer på de mest utsatte steder.

Det er ikke montert ikke musetetting rundt utvendige hjørner. Her vil mus kunne komme seg opp i hjørnebokser og inn i konstruksjonen lenger oppe.

Det er påvist rust/korrosjon i eldre museband bak kledning. Det vokser vegetasjon opp etter utvendig kledning. Dette øker fuktbelastningen på treverket samt hindrer materialene å tørke ut. Fuktskader i underkledning under terrasse over inngang til utvendig bod. Her er ikke terrassen tett fra overside, og det er da ikke anbefalt å ha tett kledning under kasse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendig kledning må jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles. Påregnelig med noe utskifting på sikt.

Ved utskifting av kledning må det påregnes nye museband.

Vegetasjon som vokser opp etter kledning bør fjernes.

Kledning under kasse ved terrasse bør fjernes.

Vinkelgata 12, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1093
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport



Vegetasjon vokser opp inntil kledning.



Fuktskader og delvis revet kledning under kasse mellom terrasse og dør til utvendig bod.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Lukket takkonstruksjon i tre.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer er passert halvveis av sin forventede levetid. Over tid vil pakninger bli stivere, noe som kan medføre økt trekk mellom vinduer og karm.

Vindu i gang i kjeller tar i sidekarm.

Vindu i bod i underetasje er fra byggeåret og har enkelt glass.

Det er påvist fuktskader i karm til vindu i soverom på loft. Det er ikke tilstrekkelig tett mellom vindu og karm ifølge eiers representant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer må jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles.

Vindu som tar i karm bør justeres.

Vinduer i soverom på loft samt vindu i bod i kjeller bør påregnes skiftet.



Fuktmerker i karm til vindu i soverom på loft.

TG 2 Dører

Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ytterdører er forbigått halvveis av sin forventede levetid. Over tid vil pakninger bli stivere, noe som kan medføre økt trekk mellom dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører må jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

terrassegulv i tre, delvis på betongdekke og beleggt ifølge eiers representant.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

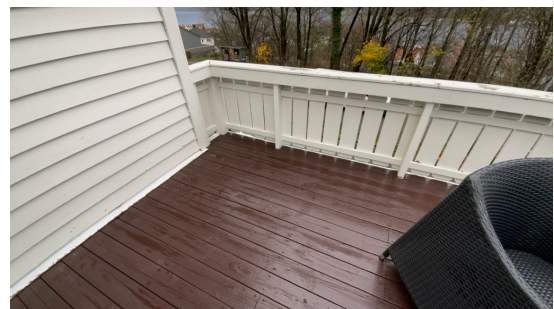
Rekkverk på terrasse og balkong er lavere enn 1m som er krav til høyde i dagens forskrifter.

Det er påvist fuktskader i veggplater i bod under terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Plater i bod under terrasse bør skiftes.

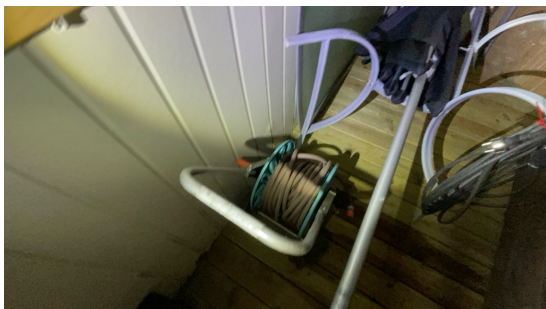


Rekkverk på terrasse er lavere enn 1m.

Vinkelgata 12, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1093
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport



Fuktskader i veggplater i bod under terrasse.

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, fliser, parkett og teppe.
Tapet, trepaneler og malte plater på vegger.
Himlingsplater og trepaneler i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Toppinger i laminatskjøter i stue og hobbyrom i underetasje.

Det er registrert noe "bom"/manglende limdekning i/under enkelte fliser i bi-inngang og gang i underetasje.

Bølger og misfarging i teppe på gulv i soverom 1. etasje.

Mangler taklister og gulvlister i soverom.

Knirk i gulv i gang i 1. etasje.

Merker etter tidligere fukt i trepaneler i tak i loftstue. Dette kan tyde på at det har vært en tidligere lekkasje gjennom taket.

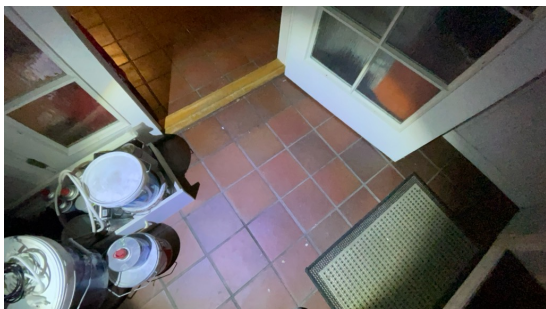
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Laminat på gulv i stue og hobbyrom i underetasje bør skiftes.
Lister som mangler bør monteres.

Knirk i gulv anbefales utbedret i sammenheng med eventuelle fremtidige oppgraderinger av overflater på gulv.

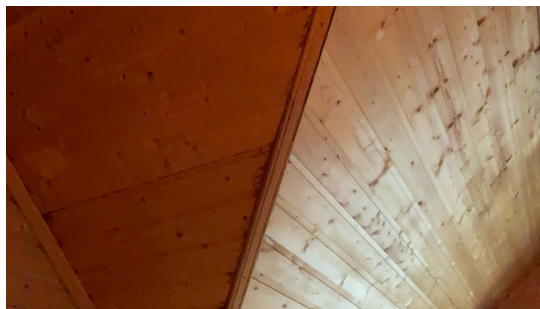
Det gjøres oppmerksom på at fliser med "bom" er mer utsatt for sprekke dannelser om de belastes feil, og må påregnes skiftet om sprekke dannelser oppstår.



Bom i enkelte fliser ved entre i underetasje.



Bølger og gliper i skjøt på teppe i soverom.



Merker etter tidligere fukt i trepaneler i loft, under overgang/sløys på tak.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist betydelig retningsavvik på gulv i kjøkken i 1. etasje samt i loftstue.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

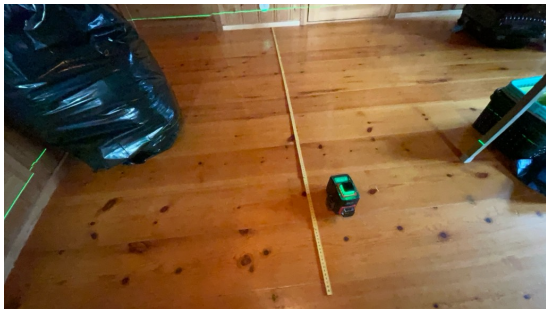


Retningsavvik på gulv i kjøkken.

Vinkelgata 12, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1093
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport



Retningsavvik på gulv i loftstue.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Brennbare materialer nærmere enn 300mm fra feieluke bør beskyttes. Pipe må avdekkes på loft slik at alle sider er synlige.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er mindre enn 300mm fra feieluke til brennbare plater i bad i underetasje.



Pipe er innkledd med trepaneler på loft.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng med laminat på gulv og plater på vegger.

Hulltaking er foretatt i vegg mot grunnmur i bod, hvor det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er avdekket forhøyet fuktnivå i bunnsvill på innsiden av utforet vegg. Måling viser 25 %, da sett i forhold til anbefalt grenseverdi på 20%. Høyst sannsynlig relateres fuktnivå til kondens mellom varmt og kaldt, som noen tilfeller kan føre til forhøyet fuktnivå i luften på innsiden av vegg. Trevirke vil alltid gå i likevekt med omkringliggende miljø, og vil i slike tilfeller få et forhøyet fuktnivå. Dette gir en viss risiko for fuktskader på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

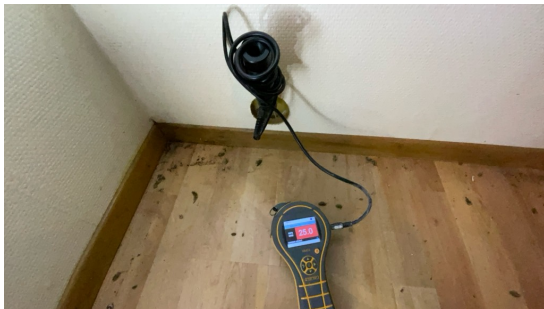
vegg i bod må åpnes for å kartlegge omfang samt tørke konstruksjonen. Kostnadsestimat er satt med utgangspunkt i det berørte rommet, men det kan ikke utelukkes øke kostnader om omfanget viser seg å være større enn først avdekket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Salt/kalkutslag på grunnmur hvor denne er synlig.

Tilstandsrapport



Indikasjoner på fukt i påforet vegg mot grunnmur i bod i underetasje.

TG 2 Innvendige trapper

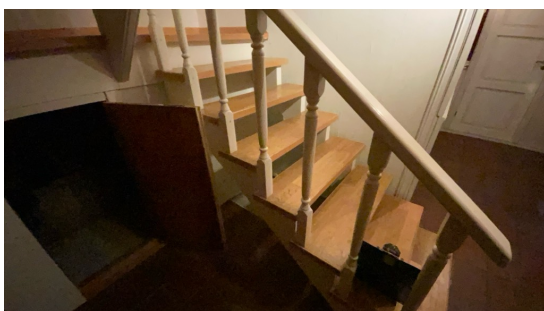
Boligen har malt tretrapp med parkett i trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.



Innvendig trapp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dør til hobbyrom og boder i underetasje tar i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører som tar i karmen bør justeres slik at disse lett kan åpnes og lukkes til sin hensikt, uten å ta i karmen.



Dør tar i karmen.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad fra 80-tallet, vurdert iht. byggeforskrifter fra før 1997.
Fliser på gulv og høytrykkslaminerte plater på vegger.
Toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er utgått sin levetid som våtrom og må påregnes oppgradert. Det er ikke montert membran på gulv under fliser. Det er påvist indikasjoner på fukt i veggplater på vegg i dusjnische.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

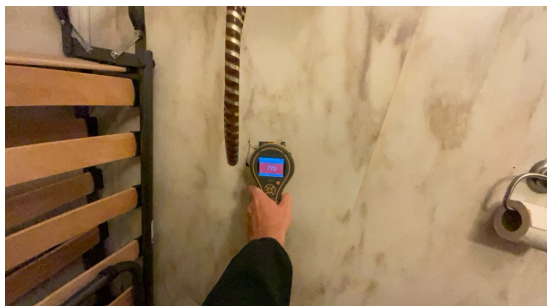


Bad fra 80 tallet.

Tilstandsrapport



Sluk i gulv, uten synlig membran.



Indikasjoner på fukt i veggplater i dusjnise.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ved hulltaking målt 17,8 vektprosent fukt i trevirke, noe som er over grense for tørt trevirke ved 17% samt under grenseverdi for vått trevirke ved 20%. Forholdet anses som naturlig da det er noe kjølige forhold i omliggende rom samt manglende ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet må holdes under tilsyn.



Det ble ved hulltaking målt 17,8 vektprosent fukt i trevirke, som er like over grense for tørt trevirke ved 17%, men under grenseverdi for fukt ved 20%.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom fra 80 tallet, vurdert iht. byggeforskrifter fra før 1997.

Fliser på gulv og tapet på vegger.

Belegg som membran under fliser.

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet et utgått sin forventede levetid og må påregnes oppgradert.

Tettesjikt er fra 80 tallet.

Fliser har tegn til ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør oppgraderes. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

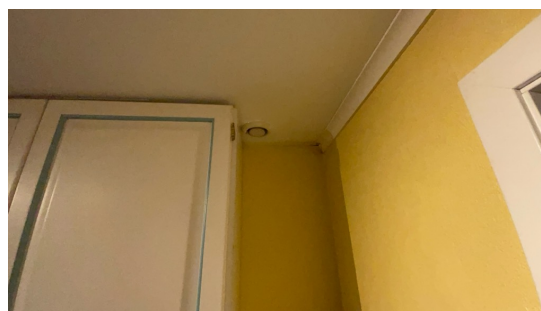
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk i gulv.



Vaskerom fra 80-tallet.



Rommet har kun naturlig ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

Vinkelgata 12, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1093
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende toalettrom, uten å påvise unormale forhold i veggen.



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende toalettrom.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad fra 80 tallet, vurdert iht. byggeforskrifter fra før 1997.
Fliser gulv og vegger.
Innredning med servant, toalett og dusjvegg i plast.
Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet er utgått sin forventede levetid som våtrom og må påregnes oppgradert.

Flisearbeid bærer preg av ufagmessig utførelse. Det er registrert "bom"/manglende limdekning i/under flere fliser på gulv.

Det er påvist sprukne fliser på gulv.

Det er ikke synlig membran i sluk.

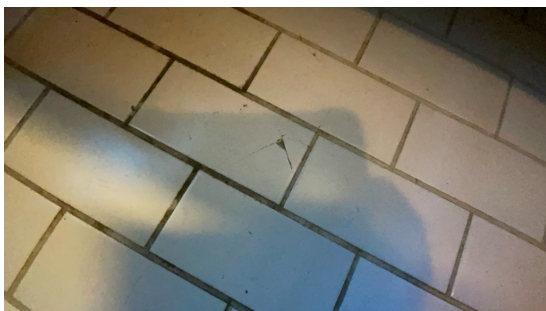
Speil på vegg er sprukket.

Skade i kant av benkeplate til innredning.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Skade i gulvflis.



Sluk i gulv.



Sprukket speil.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende kott, uten å påvise unormale forhold i veggen.



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende kott.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplater i laminert spon og stein.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom
Fliser gulv og tapet på vegget.
Toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg i hovedsak fra 80-tallet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Med grunnlag i alder anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget i forbindelse med eierskifte.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarslere og håndholdt slukkingsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
- Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
- Nei Nytt brannslukkingsapparat er innkjøpt og utplassert i boligen i ettertid av befaring ifølge eier.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
- Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/fyllmasser iht. geologiske kart fra NGU.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra 80-tallet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Grunnmursplast er ikke avsluttet med klemlist i toppen. Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påført og kledd.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør monteres klemlist i topp av grunnmursplast.



Det er ikke montert klemlist/dekkelist i topp av grunnmursplast.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, stein og murstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist enkelte riss i utvendig puss på grunnmur. Over tid vil det kunne komme avskalninger i puss.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinkelgata 12, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1093
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport

Riss i puss bør skjæres ut, primes og pusses i på ny.

1 TG 1 Forstøtningsmur

Forstøtningsmur er av betong.

1 TG 0 Terrenforhold

Eiendommen er etablert i skrått terreng, med terrasser, steinlagte stier og bed/grøntområder omliggende boligen.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Kilde: Sandnes Kommune.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Ifølge kommunale vann og avløpsopplysninger er ikke avløpsledninger separert, og det må påregnes pålegg av separering.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

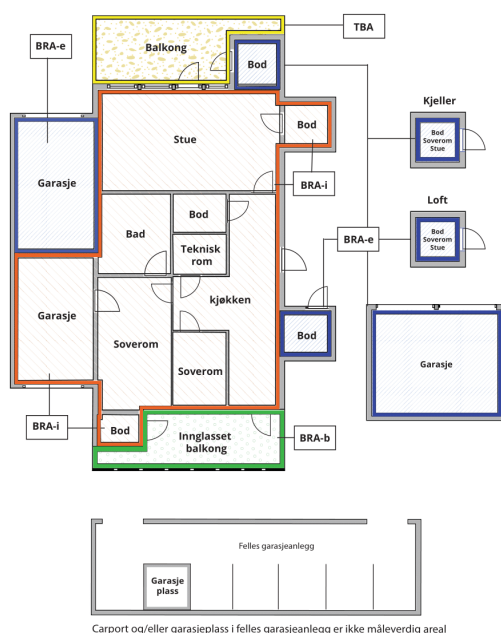
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Vedlegg: Takstrappport

Vinkelgata 12, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1093
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	81	10		91	
1. etasje	91			91	31
2. etasje	58			58	7
SUM	230	10			38
SUM BRA	240				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, gang, 3 boder, stue/kjøkken, hobbyrom, bad	Utvendig bod	
1. etasje	Stue, kjøkken, gang, soverom, vaskerom, toalettrom		
2. etasje	Loftstue, bad, 3 soverom		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.
Kott på loft har ikke målbare arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Underetasje:
Bad i underetasje fremkommer ikke på tegninger.
Stue/kjøkken i underetasje er omtalt som hobbyrom på tegninger.

Loft:
Bad på loft er bygget større enn hva som fremkommer på tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	209	21

Vedlegg: Takstrapport

Vinkelgata 12, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1093
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.11.2025	Torbjørn Madland	Takstingeniør
	Terje Hatteland	Kunde
	Ruth Hatteland	
	Tone Hatteland Lima	
	Henrik Krog	Representant

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	111	1093		0	395.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vinkelgata 12

Hjemmelshaver

Hatteland Ruth Caspara, Hatteland Terje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde i nærheten av Sandnes Sentrum.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	19.11.2025	Ettersendt pr. epost	Gjennomgått		Nei
Tegninger bruksendring	11.11.2025	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Kommunale vann og avløpsopplysninger	11.11.2025	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Meglers opplysninger	27.10.2025	Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	27.10.2025	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått		Nei
Eiers opplysninger	12.11.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bruksendring	11.11.2025	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei

Vedlegg: Takstrappport

Vinkelgata 12, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1093
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.11.2025	
2	20.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Sandnes kommune
Postboks 583
43021 Sandnes
Tlf: 51 33 50 00
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	111	Bnr:	1093	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Vinkelgata 12, 4307 SANDNES						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

Ja ☒ Nei ☐

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

Ja ☒ Nei ☐

Privat avløpsledning er separert:

Ja ☐ Nei ☒

Opplysninger om avløp er separert mangler: ☐

Pålegg om separering må påberegnes: ☒

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☒

Mangler informasjon om det er felles private avløpsledninger med andre eiendommer: ☐

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har privat vannkilde:

Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐

Mangler informasjon om det er felles privat avløpsanlegg med andre eiendommer: ☐

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes ☐

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes ☐

Merknader

Eiendommer som betaler årsavgift for vann eller avløp vil i de fleste tilfellene være tilknyttet offentlig avløpsledning. Dersom det betales for slamtømming er boligen vanligvis ikke tilknyttet offentlig avløp.

Private stikkledninger for kloakk kan være separat- eller kombinertsystem. Boliger etablert etter ca 1970 har hovedsakelig stikkledninger lagt etter separatsystem. Har boligen kombinert avløpssystem eller ikke er tilkoblet offentlig avløpsledning, kan eier få krav fra kommunen om separering av avløpsledninger, krav om tilkobling til offentlig kloakk eller krav om å etablere godkjent avløpsanlegg.

74

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Grunnkart

Adresse: Vinkelgata 12, 4307 SANDNES

Gnr/Bnr: 111/1093/0/0

Dato: 2025-10-28

Målestokk: 1:1,000



SANDNES
KOMMUNE



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Kartverket, Geovekst, kommuner og Avinor - Geodata AS

Vedlegg: Kommunalinformasjon

1

Tegnforklaring kommuneplan



Formål	Ekisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumformål		
Kjøpesenter		
Foreninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turismformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur		
3. Grønnstruktur		
Blågrønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		
Frimråde		
Park		
Overvannstilakk		
Kombinerte grønstrukturformål		
4. Forsvaret		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingssområde		
Fortegning/leir		
Kombinerte militære formål		
5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdslikkryttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursutnyttning		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Oppleggsområde		
Riggområde		
Færled		
Havneområde i sjø		
Snåbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

2

Tegnforklaring kommuneplan



Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur fremtidig	Linjesymbol	Symbol
KpFareSone	H337-4		KpGrense	
KpSikringSone			KpArealGrense	
KpStøySone	H290-4		KpFareGrense	
KpInfrastrukturSone			KpSikringGrense	
KpGjennomføringSone			KpStøyGrense	
KpAngittHensynSone	H570-3		KpAngittHensynGrense	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720-2	H720-2	KpGjennomføringGrense	
KpDetaileringSone (Videretelling av reg.plan)	(PlanId)		KpBåndleggingGrense	
			KpDetaileringGrense	
			KpBestemmelseGrense	
			KpRegulertHøyde	
Linjesymbol	Nåværende	Fremtidig		
	Tunnel 1	På bakken 2	Tunnel 1	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje				
Fjernveg				
Hovedveg				
Samleveg				
Adkomstveg				
Gang/sykkelveg				
Sykkelveg				
Gangveg				
Tunveg/turdrag				
Sikrekk 3				
Jernbane				
Sporveg				
Taubane				
Kollektivrasé				
Færled				
Snåbåthavn				
KpJuridiskLinje				
Byggegrense				
Forbudsgrænse sjø				
Forbudsgrænse vassdrag				
Strandlinje sjø				
Strandlinje vassdrag				
Midtlinje vassdrag				
KpInfrastrukturLinje				
Vann				
Avløp				
Kraftledning				
Overvannsråse				
Punktsymbol				
KpSamferdselPunkt				
Vegkryss				
Kollektivknutepunkt				

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kommuneplan

Adresse: Vinkelgata 12, 4307 SANDNES

Gnr/Bnr: 111/1093/0/0

Dato: 2025-10-28

Planident: 202005

Målestokk: 1:1,000

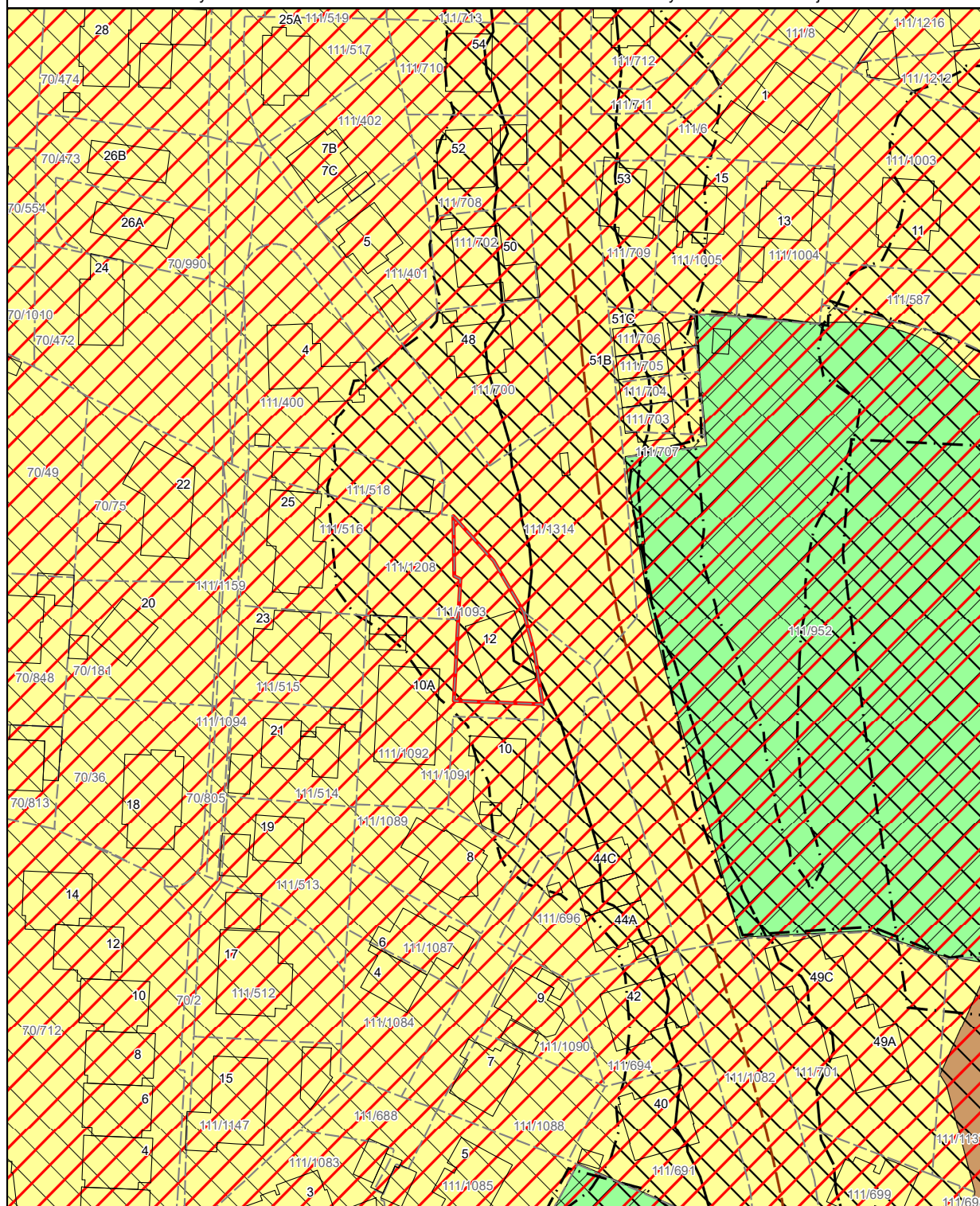
Ikrafttreddesdato: 15.5.2023



SANDNES
KOMMUNE



Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik, Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Vinkelgata 12, 4307 SANDNES

Gnr/Bnr: 111/1093/0/0

Dato: 2025-10-28

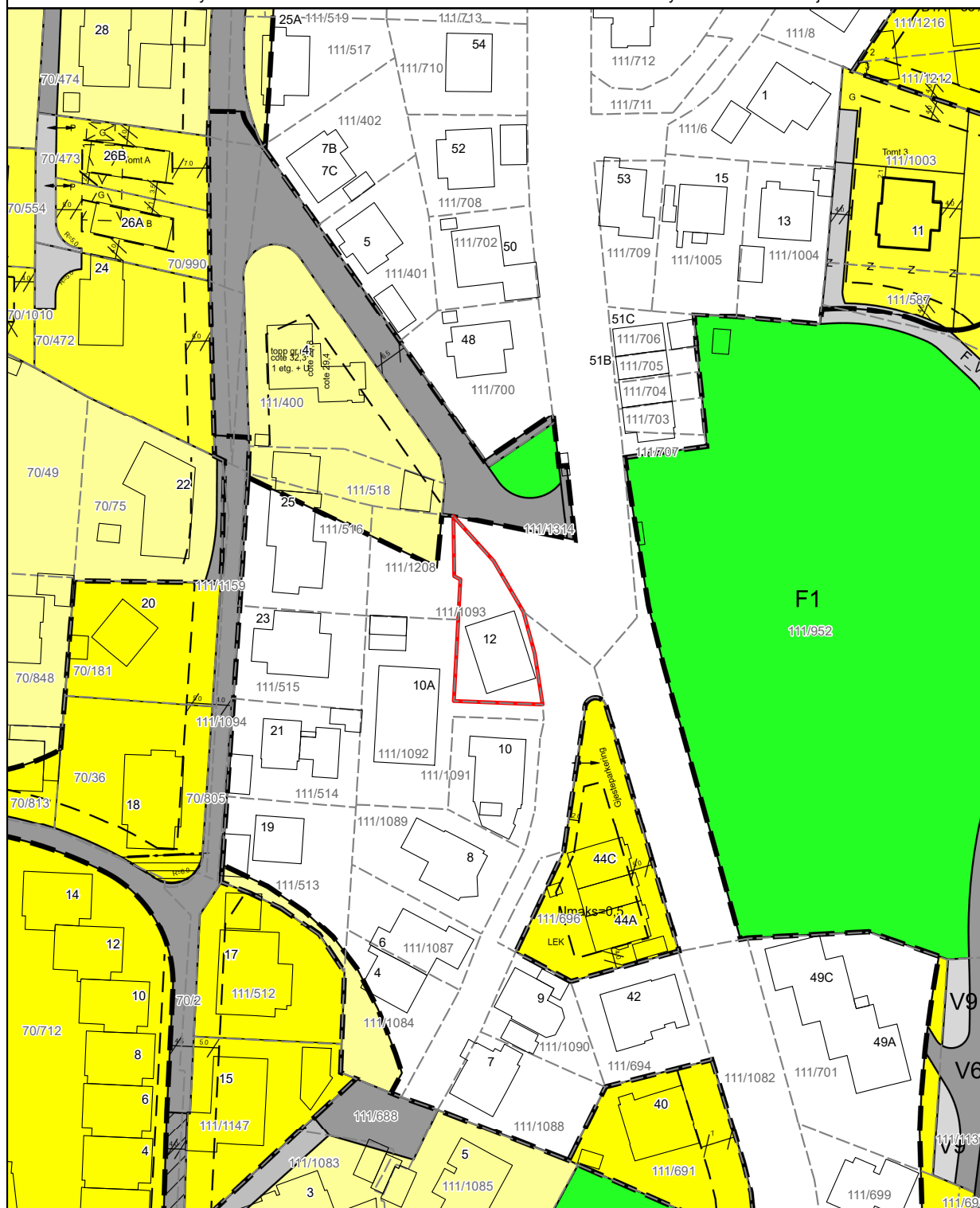
Planident: 5101

Målestokk: 1:1,000

Ikrafttredelsesdato: 16.5.1952

SANDNES
KOMMUNE

Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik, Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.





Sandnes kommune
Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes
Telefon: 51 33 50 00

Utskriftsdato 28.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragsklarens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	111	Bruksnr	1093	Festnr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff	
Kommuneplaner	Reguleringsplaner
Plantyper uten treff	
Reguleringsplaner i vantsøylen	Reguleringsplaner under bakken
Bebyggelsesplaner	Reguleringsplaner over bakken
Midlertidige forbud	Reguleringsplaner bunn
Kommuneplaner under arbeid	Reguleringsplaner under arbeid
Kommunedelplaner under arbeid	Bebyggelsesplaner over bakken
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	Kommunedelplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	395.09 kvm
Bestemmelseomravn	Parkeringszone 2
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	395.09 kvm
Hensynsonenavn	H310_3
Kpfare	310 - Ras- og skredfare
Areal	395.09 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner

Rapporten er levert av Geodata AS

side 1 av 2

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato 28.10.2025

Areal	365.94 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442
Areal	29.15 kvm
Hensynsonenavn	H210
Kpstoy	210 - Rød sone T-1442
Areal	395.09 kvm
Omravn	Boligbebyggelse
Kparealformal	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	5101
Navn	Sandnes byplan
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/18/1952 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_5101.pdf
Areal	

side 2 av 2

Rapporten er levert av Geodata AS

Vedlegg: Kommunalinformasjon

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune
Vedtatt dato: 16.05.1952
Dato for siste endring: 19.09.2019

være større enn 13,5m for 4 etasjers, 10,5m for 3 etasjers, 7,5m for 2 etasjers og 4m for 1 etasjes bebyggelse. På flatt eller svakt hellende terreng må ens gesimshøyde gjennomføres for bygninger i samme kvartal eller bygningsflukt. Bygningsrådet kan tillate at bygning utføres med mindre etasjetal og i annen form enn bestemt i planen, når den kan innpasses arkitektonisk i bybildet, og den utføres med hensyn til fundamenter, veggtykkelse, trapper etc. således at den senere kan påbygges til full høyde.

- 3) Bygningene skal ha sadeltak eller valmtak. Ens takhelling, godkjent i bygningsrådet – må gjennomføres for alle bygninger i samme kvartal eller byggeflukt. Takoppbygg tillates ikke, heller ikke nedskjæring i taket for stående vindu.
- 4) Kvartalene og frittstående blokker oppføres med de dybder som er angitt i planen. Hvor det er angitt, kan kvartalenes indre utbygges med 1 etasjes forretnings- og lagerbebyggelse. Denne må i tilfelle forsynes med flatt, ildfast tak med skikket adkomst. Adkomsten skal godkjennes av brannsjefen.
- 5) Bygningsrådet kan med brannstyrets og helserådets samtykke tillate at der oppføres et felles garasjebygg i 1. etasje for hver frittstående blokk eller kvartal, såfremt det på en tilfredsstillende måte kan passes inn i gårdsrom eller mellomrom mellom blokker.
- 6) Bygningsrådet kan kreve at gårds plasser, mellomrom mellom frittstående blokker samt forhager gis ensartet, tiltalende behandling, eventuelt også ved beplantning, likeså kan forlanges at delegerder i tomtegrense sløyfes. Det kan ved byggemelding kreves utarbeidet plan for hele gårds plassarealet i et kvartal eller arealet omkring offentlige bygninger og anlegg, med angivelse av innkjørsler, tørkeplasser, plass for søppelkasser og lignende. Fellesanlegg tjenlig for hele kvartalet kan kreves anordnet.

- §6. D. Åpen bebyggelse i mur
- E. Åpen bebyggelse i tre

- 1) For disse soner gjelder følgende regler, dog således at bygningslovens § 114 og § 115,2 gjelder som særbestemmelser for trebygninger i sone E.
- 2) Ingen tomt må bygges, før der foreligger en av bygningsrådets godkjent tomtedeling for kvartalet og for kvartaler som naturlig hører sammen med det.
- 3) Ingen tomt må bygges med mer enn 1/3 av arealet innenfor den regulerte gateløp. Ved Bebyggelse av tomt som ikke støter regulert gate, avgjør bygningsrådet hva som skal regnes for regulert gateløp.
- 4) Enhver nybygning skal ha en avstand fra nabogrense svarende til bygningens halve høyde, regnet til høyeste punkt av den mot nabo vendende vegg, dog minst 4 m.
- 5) Høyden til gesimsens overkant regnet fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelser må ikke være over 7,5 m for murbygning og 7 m for trebygning. Takformer skal være sadeltak eller valmtak. Takoppbygg tillates ikke på 2 etasjers hus, heller ikke nedskjæring i taket for stående vindu. Alle etasjeskillere i sone D skal utføres av brannfast materiale. I beboelseshus (eventuelt med kontorer eller forretninger i 1. etasje) med mindre grunnflate enn 150 m² kan dog etasjeskillere mellom 1. og 2. etasje samt mellom 2. etasje og loft utføres av tre. Kjeller og loft regnes med i etasjentalen på det innredes rom som nevnt i bygningslovens §§ 104 og 105, og disse rom har en større utstrekning enn 1/3 av bygningens grunnflate.
- 6) Bebyggelsen må ikke ha større grunnflate enn 250 m² for murbygning.
- 7) I sone E kan bare oppføres våningshus. Uthus til sådant bruk som godkjennes av bygningsrådet, kan tillates oppført når grunnflaten ikke overstiger 1/3 av hovedbygningens, og gesimshøyden fra planert terreng ikke overstiger 3 m. Uthus bør helst knyttes til

Side 2 av 4 Sandnes byplan PlanID 5101

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune
Vedtatt dato: 16.05.1952
Dato for siste endring: 19.09.2019

Sandnes byplan

Reguleringsbestemmelser

PlanID 5101
Saksnummer XX/XXXX

§1. Det regulerte område er på planen angitt ved reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje kal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som angitt på planen.

§2. Det regulerte område er delt i 5 soner som angitt på planen.

- A. Rent industriområde
- B. Område for kombinert industri- og lagerbebyggelse.
- C. Forretnings- og tettbebyggelse kombinert med visse industrier som bygningsrådet tillater plassert der.
- D. Åpen bebyggelse i mur.
- E. Åpen bebyggelse i tre.

§3. A. Rent industriområde.

I dette strøk oppføres bebyggelsen av mur og betong. Det tillates kun brukt etasjeskillere av brannfast materiale. Bygning med 3 eller flere etasjer skal ha brannsikler innredning. Kjeller og loft regnes med i etasjentalen, når det innredes rom som nevnt i bygningslovens §§ 104 og 105, og disse rom har en større utstrekning enn 1/3 av bygningens grunnflate. Beboelseshus forutsettes ikke oppført uten særskilt tillatelse av bygningsrådet etter at helserådets uttalelse er innhentet.

§4. B. Område for kombinert industri- og lagerbebyggelse.

I dette strøk oppføres bebyggelsen av mur eller betong bortsett fra det er bestemt i vedtekt til § 119. Etasjeskillere og brannsikler innredning som fastsatt i § 3.

§5. C. Forretnings- og tettbebyggelse kombinert med visse industrier som bygningsrådet tillater plassert der.

- 1) Bebyggelsen skal oppføres i mur eller betong. Foruten til beboelse kan bygningene innrettes til forretninger, kontorer, lagerlokaler samt håndverksbedrifter og visse industrier som, etter at eventuelle naboskjønn er avholdt, må antas ikke å ville medføre ulemper for beboerne eller naboene. Etasjeskillere og brannsikler innredning som fastsatt i § 3.
- 2) Bygningene skal oppføres med de antall etasjer som er anført på planen. Bygningens høyde, regnet fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelser må ikke

Side 1 av 4 Sandnes byplan PlanID 5101

Vedlegg: Kommunalinformasjon

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune
Vedtatt dato: 16.05.1952
Dato for siste endring: 19.09.2019

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
19.09.2019	18/11209	Gnr 111 bnr 587 og 1003 endres fra en til 4 boligtomter med følgende tillegg: BYA =40% (bolig, garasje, bod og parkering). Boligene kan bygges med to etasjer + underetasje, underetasjen kan benyttes til boligrom. Boligene tillates bygd med saltak eller pulttak innenfor tillatte høyder. Tomt 1 og tomt 2 skal bygges med høyde gulv underetasje på kote 9,0 og tomt 3 skal bygges med høyde gulv underetasje på kote 11,5. Maks mønehøyde = 7,0 m målt fra topp gulv 1. etasje. Bebyggelsen skal støyskjermes iht Miljødepartementets rundskriv T-1442. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det vises løsninger som dokumenterer at kravene er oppfylt.

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune
Vedtatt dato: 16.05.1952
Dato for siste endring: 19.09.2019

hovedbygning som fløy eller sidebygning. Uthus må gis en fasadebehandling som harmonerer med hovedbygningen.

- 8) Bygningsrådet bestemmer hvor det kan tillates innredning av butikk og mindre håndverkslokaler som ikke vil medføre ulemper for de omboende. Det samme gjelder garasje for høyest 2 biler på samme tomt, samt anordning for tørking av klær og for søppekasse og lignende.
- 9) Eiendommen innhenges på sådan måte som bygningsrådet godkjenner. Gjerdeshøyden må ikke være over 1,2 m. Naboer kan sløyfe gjerdet i tomtengrense. Oppsettes gjerde mellom nabotomter skal ikke være høyere enn gjerdet mot gate. For forhager gjelder bestemmelser i § 5 c, punkt 6.

F. Fellesbestemmelser

- §7. Bygningsrådet kan tillate at bygning plasseres tilbaketrukket fra byplanens byggegrense mot gaten når gjenstående bygning gjør det ønskelig, eller når en byplannmessig tilfredsstillende ordning av bebyggelsen for hele kvartalet, eller gateflukten kan sikres ved tinglysning.
- §8. Fra bestemmelsen om bygningshøyde kan bygningsrådet med helserådet samtykke tillate unntak innenfor rammen av bygningslovens bestemmelser når det ansees tilrådelighet med hensyn til lysforholdene og til bestemmelsenes hensikt om å oppnå sammenhengende gårdsrom.
- §9. Mindre vesentlige forandringer av reguleringsplanen kan foretas i samsvar med bygningslovens § 28, punkt 2.
- §10. For de offentlige bygninger kan innenfor rammen av bygningslovens bestemmelser tillates større høyder, etasjental og bygningshøyde enn angitt for bebyggelsen for øvrige, såfremt det etter bygningsrådets skjønn ikke er til skade for helseeffekten av strøket, og bygningene kan få en utforming som harmonerer med den øvrige bebyggelse. Saker av den art skal dog forelegges departementet til godkjenning.
- §11. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggesøknadene ha øye for at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme kvartal eller gateflukt får mest mulig ensartet eller harmonisk utforming med hensyn til fasadebehandling, takform, takvinkler og materialbehandling.
- §12. Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.
- §13. Vedtekter til regulering av havneområde, Sandnes
- §1. I det regulerte område oppføres bebyggelsen av mur eller betong med etasjeskillere av brannfast materiale.
- §2. Lagerbebyggelse kan tillates oppført som skur, forutsatt at bærende konstruksjoner utføres av jern, og vegg- og takbekledning av flammeherdig materiale (bølgeblekk, eternitt, gipsont eller lign.). Slike skur må kun oppføres i en etasje.
- §3. Hvis skur oppsettes til nabogrense, må vanlig brannvegg anvendes.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

1 Tegnforklaring reguleringsplan

Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende	
småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert	
småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Carasjanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumformål	
Kjøpesenter	
Foretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgssituasjon	
Kultursituasjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turismformål	
Utleierhytter	
Fornøyelsespark eller tennspark	
Campingplass	
Lekeplass	
Råstoftuining	
Stier/rudd og masseutak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Beverting	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Iddtsanlegg	
Skianlegg	



Skiløypetrase	
Iddtsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skiløypetrase	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Snåbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/bætehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppdidsareal	
Lekeplass	
Gårtplass	
Parselhage	
Annet uteoppdidsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nærvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Boligforening	
Boligforening/kontor	
Boligforening/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forening/kontor	
Forening/kontor/industri	
Forening/industri	
Forening/kontor/tjenesteyting	
Forening/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	

2 Tegnforklaring reguleringsplan

Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt banelinje)	
Trase for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdesplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen bane grunn - tekniske anlegg	
Annen bane grunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-taxidane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangar/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneleier/kontor	
Havneleier	
Molo	
Navgissjonsanlegg	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	



Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler-/innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/-anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmeanett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallsag	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastruktur	
Kombinerte tekniske infrastruktur	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur kombinert med andre angitte hovedformål	
3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Frøtområde	
Badebasseng/-område	
Park	
Vegetasjonsklømm	
Vannspeil	
Overvannsnett	
Infiltrasjon/fordreining/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

3 Tegnforklaring reguleringsplan



4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsskole	
Fortegningsleir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	
5. Landbruks-, natur og friluftsområder (LNF)	
LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Setrområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftsformål	
LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapsensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNF-formål kombinert med andre angitte hovedformål	
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende statusone	
Ferdsel	
Ankeringsområde	
Oppslagsområde	
Riggområde	
Fareled	
Hoved- og bled	
Havneområde i sjø	

4 Tegnforklaring reguleringsplan



Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater	
Objekttype	
PuMidtByggAnleggOmråde	
Linjesymbol	
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljerGrense, RpBestemmelseGrense	
RpRegulerHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtgrense	
Eiendomsgrænse som skal oppheves	
Bygd, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Friskilting	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert følgingsfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støtemur	
Sikringsgjerd	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje i sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985

[illegible]

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Vann- og avløpskart

Adresse: Vinkelgata 12, 4307 SANDNES

Gnr/Bnr: 111/1093/0/0

Dato: 2025-10-28

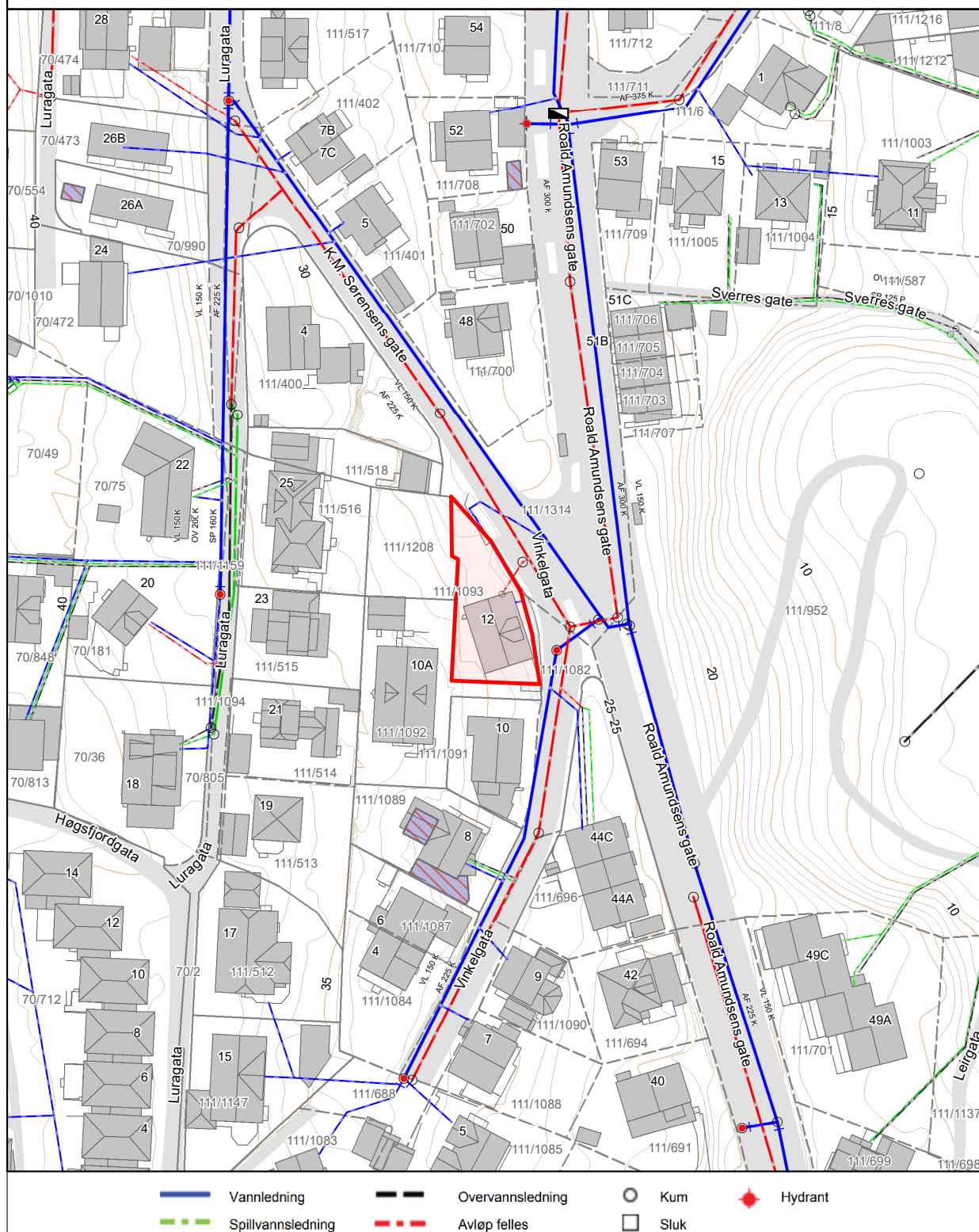
Målestokk: 1:1,000



SANDNES
KOMMUNE



Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Det kan forekomme feil, mangler og avvik i kartet. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler. Usikre eiendomsgrenser er markert stiplet.



Matrikelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikelkatenhets registerbetegnelse og adresse		Kommune:	1108 Sandnes
Matrikelkatenhet:	Gårdsnr 111, Bruksnr 1093		
Adresse:	Vinkelgata 12, gatenr 33800		
Veiadresse:	4307 Sandnes		
Oppdatert:	28.09.2019		
Elendomsopplysninger		Grunnkrets:	208 Altona
		Valgkrets:	10 Trones og sentrum
		Kirkesogn:	6080101 Sandnes
		Tettsted:	4522 Stavanger/Sandnes

Matrikel:	Best. grunnelendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Type:	Vinkelgaten 12	Matrikelført:	Ja	Antal telger:	1
Bruksnavn:	12.09.1939	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Etableringsdato:	395.1 kvm	Skyld:			
Areal:	Beregnet Areal				
Arealkilde:					
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkel kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangler helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkel. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som riktige brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkel. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:		Eier	Andel	Type
Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Hatteland Terje	1/2	Bosatt i Norge
Hjemmelshaver	180348	Vinkelgata 12, 4307 Sandnes		
Hjemmelshaver	220949	Hatteland Ruth Caspara	1/2	Bosatt i Norge
Hjemmelshaver		Vinkelgata 12, 4307 Sandnes		

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikelkatenheten.
I Matrikkel fremgår kun informasjon om fredet kulturminner der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkel kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernning / verneklasse for eiendom eller bygningssmasse.

Grunnforurensning:
Ingen grunnforurensning registrert på matrikelkatenheten.
I Matrikkel fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkel:
Ingen klage registrert på matrikelkatenheten.

Forretnings:		Dato	Matrikel	Arealendring
Type	Oppmålingsforretning	05.04.2022	1108/70/473	0,0
		05.04.2022	1108/70/474	0,0
			1108/11/6	0,0
			1108/11/8	0,0
			1108/11/9	0,0
			1108/11/10	0,0
			1108/11/12	0,0
			1108/11/400	0,0
			1108/11/401	0,0
			1108/11/402	0,0
			1108/11/517	0,0
			1108/11/518	0,0
			1108/11/544	0,0
			1108/11/545	0,0
			1108/11/546	0,0
			1108/11/587	0,0
			1108/11/591	0,0
			1108/11/700	0,0
			1108/11/702	0,0
			1108/11/703	0,0
			1108/11/704	0,0
			1108/11/705	0,0
			1108/11/706	0,0
			1108/11/707	0,0
			1108/11/708	0,0
			1108/11/709	0,0
			1108/11/710	0,0
			1108/11/711	0,0
			1108/11/712	0,0
			1108/11/713	0,0
			1108/11/714	0,0
			1108/11/715	0,0
			1108/11/716	0,0
			1108/11/717	0,0
			1108/11/718	0,0
			1108/11/719	0,0
			1108/11/952	0,0
			1108/11/1003	0,0
			1108/11/1005	0,0
			1108/11/1082	0,0
			1108/11/1093	0,0
			1108/11/1137	0,0
			1108/11/1208	0,0
			1108/11/1212	0,0
			1108/11/1216	0,0
			1108/11/1217	0,0
			1108/11/1314	5 152,3
			Mottaker	

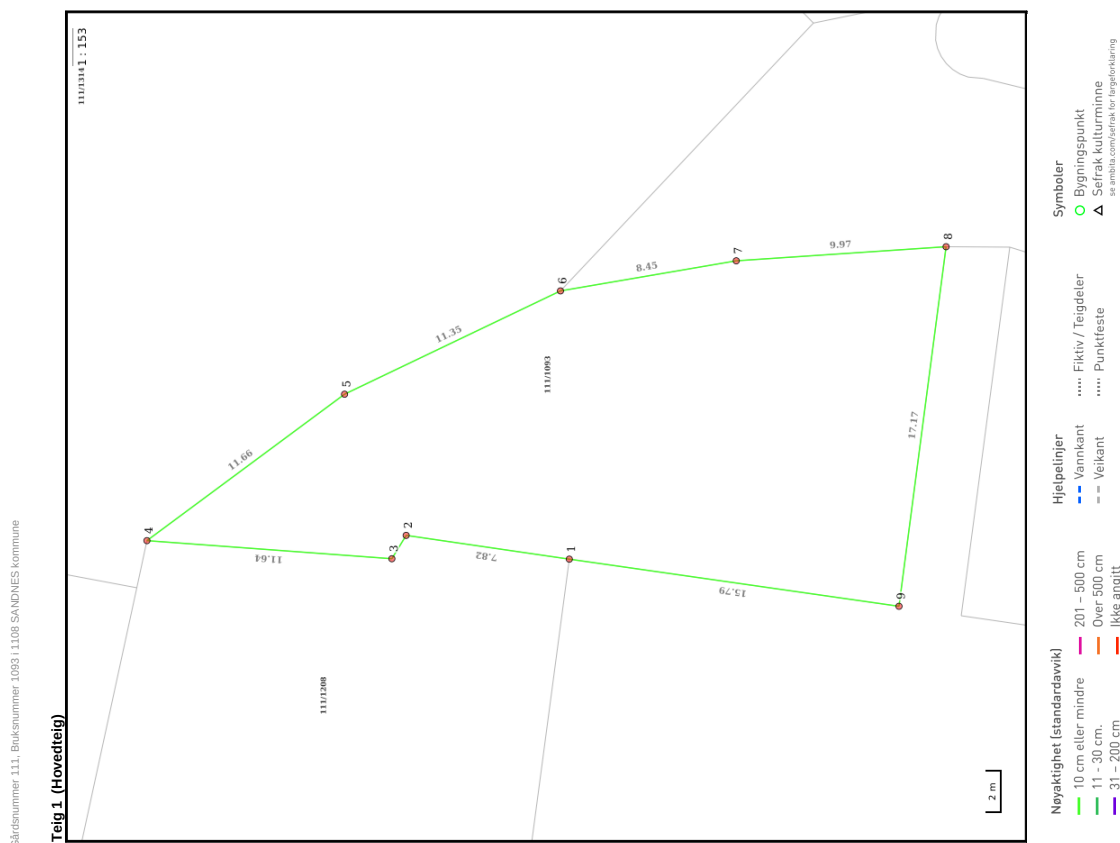
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 111, Bruksnummer 1093 1108 SANDNES kommune

Bebygningens arealer mv., antall boenheter									
Enebolig (Kilde: Generert pga tilbygg)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Vinkelgata 12	Type	Bolig	BRA	Kjøkkenkode	Kjøkken	Antall rom	Bad	WC
				230.0			6	1	2
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:		Bolig							
Bygningsstatus:		Tatt i bruk							
Energikilde:		Elektrisitet, Biobrensel							
Oppvarming:		Elektrisk							
Avløp:		Offentlig kloakk							
Vannforsyning:		Tilkn. dt. vannverk							
Bygningsnr:		9108157							
									1
									3
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			87,0		87,0		96,0		96,0
H01	1		89,0		89,0		99,0		99,0
H02			54,0		54,0		57,0		57,0
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Opplysninger fra eldre dokument	Forretning: Markkelløft:	24.02.2022 24.02.2022	Berørt	1108/Eierløse(e) teig(er)	0,0
					0,0
					0,0
					0,0
					0,0
					0,0
					0,0
					0,0
					0,0
					0,0
					0,0
					0,0
					0,0
					0,0
					0,0
					0,0
Omnummerering	Forretning: Markkelløft:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	1108/111/1093	0,0
					0,0
Nymatkulering	Forretning: Markkelløft:	12.09.1939	Mottaker	1108/111/1093	449,3

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 28.10.2025 12:10 – Sist oppdatert 28.10.2025 12:10
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 6 av 7



Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 28.10.2025 12:10 – Sist oppdatert 28.10.2025 12:10
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 5 av 7

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 111, Buksnummer 1093 i 1108 SANDNES kommune

Areal og koordinater

Areal: 395,10m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing		Lengde		Måle metode	Nøyaktighet	Radius	Merket nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
Punkt	Nord	Øst	7,82m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
1	6 529 352,88	312 158,00							Bot
2	6 529 360,69	312 158,42	1,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Bot
3	6 529 361,27	312 157,26	11,64m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Bot
4	6 529 372,91	312 157,07	11,66m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 529 364,20	312 164,82	11,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 529 354,44	312 170,62	8,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 529 346,27	312 172,79	9,97m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 529 336,42	312 174,34	17,17m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 529 337,11	312 157,18	15,79m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

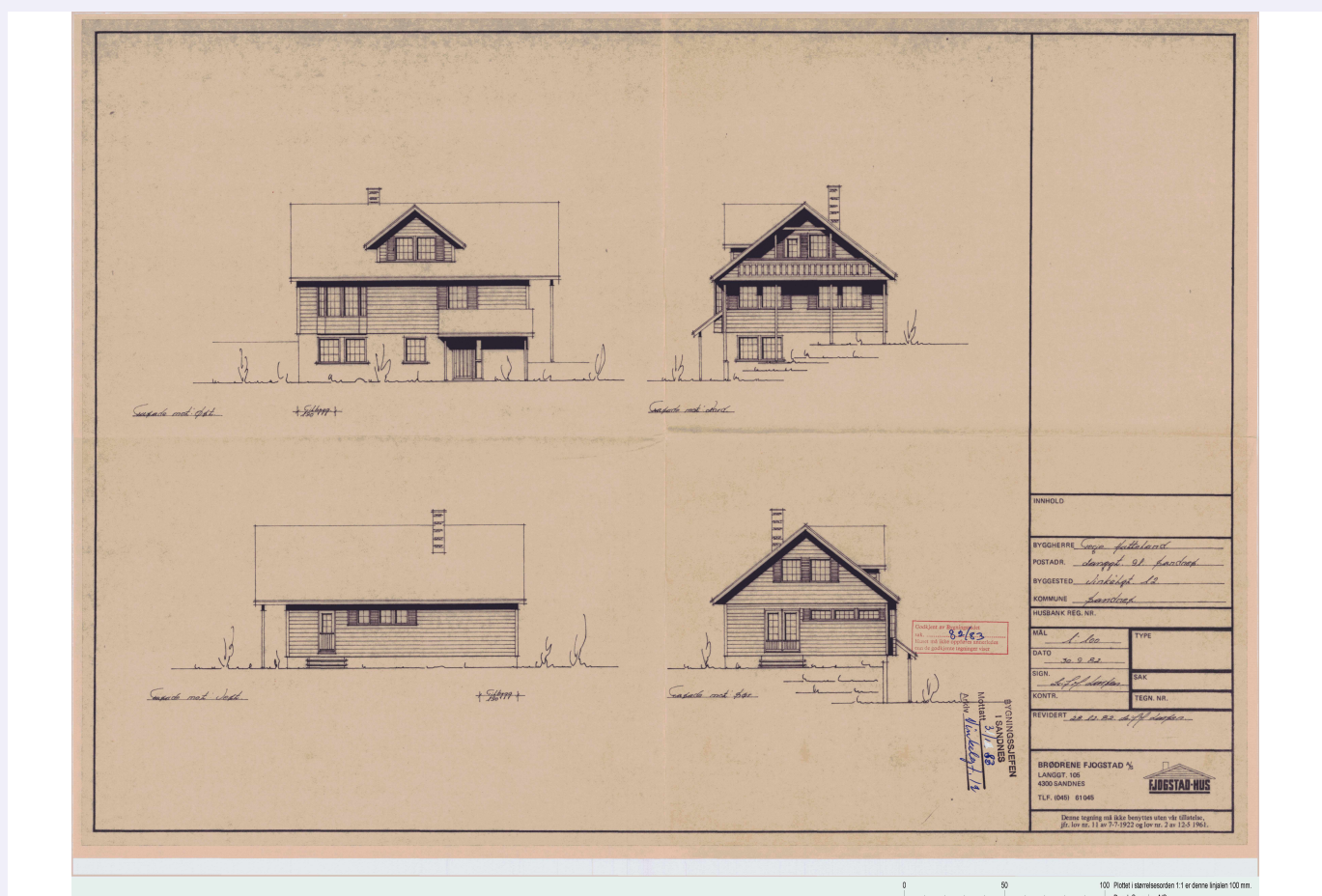
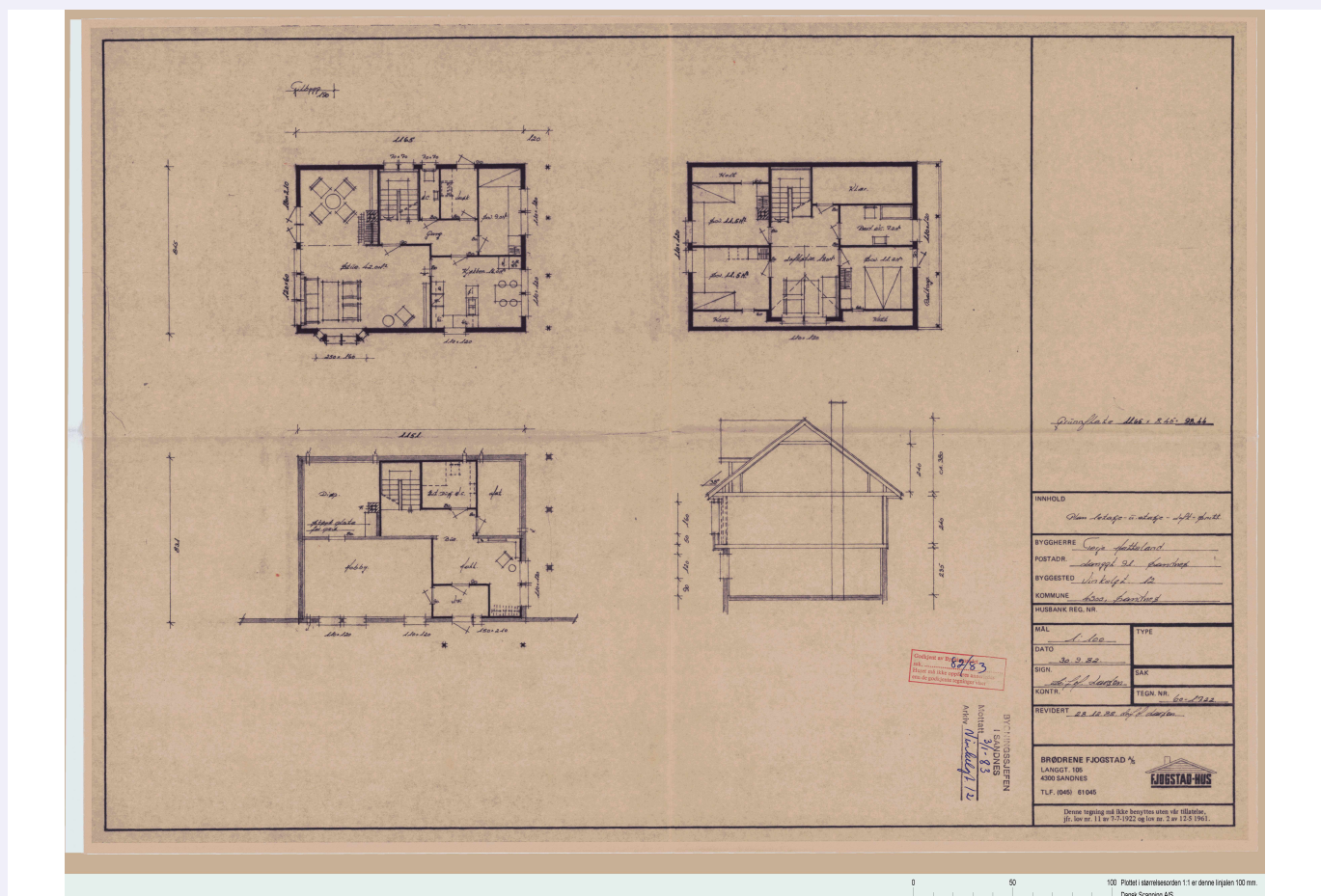
(*) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

i Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 11 000**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 700**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 200 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 2301250493 / Åse Gry Andreassen, tlf. 908 38 280

Vinkelgata 12, 4307 Sandnes

Gnr. 111, bnr. 1093 i Sandnes kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniD.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

